



**PELAYANAN PEMERINTAH DALAM PROSES  
PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH ADAT  
(STUDI KASUS KECAMATAN PALETEANG KABUPATEN PINRANG)**

**Skripsi**

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
untuk mencapai derajat Sarjana S-1**

**Program Studi Ilmu Pemerintahan**



Tgl. Terbit	
Asal Data	Suspan
Banyaknya	1 lbr
Marga	Utupias
No. Invenaris	
No. Klas	

**Oleh :**

**HERLINA HALID  
E 121 06 908**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2008**

**LEMBARAN PENGESAHAN**

Skripsi

**PELAYANAN PEMERINTAH DALAM PROSES PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH ADAT  
(STUDI KASUS KECAMATAN PALETEANG KABUPATEN PINRANG)**

yang dipersiapkan dan disusun oleh

Herlina Halid

E 121 06 908

telah dipertahankan di depan panitia ujian skripsi  
pada tanggal 2008  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Hasrat Arief S, MS  
NIP. 130 878 520

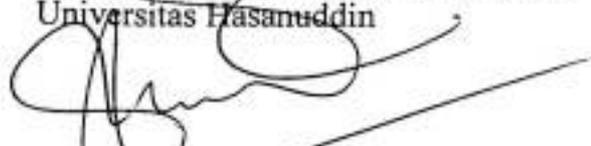
Pembimbing II



H. Suhardiman Syamsu, Sos, MSi  
NIP. 132 288 579

Mengetahui

Ketua Jurusan Ilmu Politik/Pemerintahan  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Hasanuddin



Dr. Armin Arayad, M.Si  
NIP. 131 961 958

Ketua Program Studi Ilmu  
Pemerintahan



Drs. H.A. Syamsu Alam, M.Si  
NIP. 131 864 112

## LEMBAR PENERIMAAN

Skripsi

### PELAYANAN PEMERINTAH DALAM PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH ADAT (STUDI KASUS KECAMATAN PALETEANG KABUPATEN PINRANG)

yang telah dipersiapkan dan disusun oleh

**Herlinah Halid**

E 120 06 908

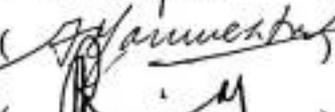
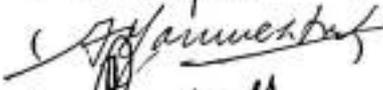
Telah diperbaiki  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat oleh panitia ujian skripsi  
pada Program Studi Ilmu Pemerintahan  
Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin

Makassar, Pada hari Rabu, Tanggal 7 Mei 2008

Menyetujui :

#### PANITIA UJIAN

Ketua : Dr. Hasrat Arief Saleh, MS.  
Sekretaris : A. Lukman Irwan, S.IP.  
Anggota : Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si.  
Anggota : Drs. A.M. Rusli, M.Si.  
Anggota : Drs. Abdul Salam Muchtar  
Pembimbing I : Dr. Hasrat Arief Saleh, MS.  
Pembimbing II : H. Suhardiman Syamsu, S.Sos, M.Si.

(  )  
(  )  
(  )  
(  )  
(  )  
(  )  
(  )

## ABSTRAK

**HERLINA HALID**, E 121 06 908, Jurusan Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, dalam “Pelayanan Pemerintah Dalam Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Adat ( Studi kasus Kecamatan Paleteang Kabupaten Pinrang). Dibawah bimbingan Bapak Dr.Hasrat Arief S,MS. dan Bapak H.Suhardiman Syamsu,S.Sos,M.Si.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat beserta faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat tersebut di Kecamatan Paleteang Kabupaten Pinrang.

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara Wawancara bebas dan dengan menggunakan pedoman wawancara dalam bentuk Quisioner, pengumpulan data juga dilakukan dengan observasi, dan studi kepustakaan, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu dengan menjelaskan permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa (1) Pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat belum berhasil dari segi pelayanan para petugas BPN karena banyaknya tanggapan responden yang mengatakan bahwa para petugas tersebut kurang ramah dan proses penerbitan sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadic. (2) Faktor-faktor yang menjadi pendukung dan penghambat dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah. Adapun Faktor pendukung dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat yaitu: kesadaran oleh pemilik tanah akan pentingnya legitimasi hukum terhadap hak atas kepemilikan tanah, sosialisasi pemerintah untuk menyadarkan masyarakat akan arti pentingnya memiliki sertipikat. Sealin faktor pendukung terdapat pula faktor penghambat dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat yaitu: Kurangnya atau terbatasnya tenaga pelaksana pendaftaran tanah, termasuk tenaga pengukur dan pemetaan, kurangnya penyuluhan terhadap masyarakat awam, pungutan biaya terkadang mahal.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT atas karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini, yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Serjana Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrarian Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin.

Tugas Akhir ini disusun berdasarkan data yang penulis peroleh dari hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang dengan judul

**“ PELAYANAN PEMERINTAH DALAM PROSES PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH ADAT**

**(Studi Kasus Kecamatan Paleteang Kabupaten Pinrang)”**

Tugas Akhir ini dapat diselesaikan berkat bimbingan secara langsung maupun tidak langsung dari Bapak Dosen Pembimbing serta Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang.

Terwujudnya Skripsi ini atas bantuan dari berbagai pihak untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Yang tercinta kedua orang tua Penulis, Ayahanda Abd.Halid dan Ibunda Hj.Ruhaya yang senantiasa dan tak henti-hentinya memanjatkan Do'a atas Kehadirat Allah SWT, serta memberikan dorongan moril demi keberhasilan anakda tercinta.
2. Bapak Prof.Dr.dr. Idrus A. Paturusi, Sp.B.,Sp.BO selaku Rektor Universitas Hasanuddin.

3. Bapak Dr.Armin Arsyad,M.Si selaku Ketua Jurusan Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
4. Bapak Drs.A.M.Rusli selaku Ketua Program S1 Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan
5. Bapak Dr.Hasrat Arief,S,MS dan Bapak H.Suhardiman Syamsu,S.Sos,M.Si selaku dosen pembimbing yang tak henti-hentinya telah membantu dan mengarahkan penulis sampai selesainya Skripsi ini
6. Seluruh Dosen dan Staf pengajar di Lingkungan FISIP-UNHAS khususnya Dosen dari S1 keagrariaan yang telah mengajar dan mendidik penulis selama menjadi mahasiswa
7. Bapak H.M.Jufri Chalik, SH.MH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, serta semua Bapak dan ibu pegawai BPN Pinrang yang telah membantu penulis
8. Keluarga penulis Ir.Syarifuddin dan Badaruddin S,Sos yang tak henti-hentinya membantu penulis
9. Keluarga besar "Mildan Maskur" yang terkhusus buat k ewink, adik ulan
- 10.Semua teman-teman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang K leha,SH, K Rahim,A.Md, Aan, Rahman, Anda. Terimakasih atas bantuan kalian dalam pengumpulan data serta canda tawa kalian
- 11.Semua teman-teman penulis Anak transfer 06 di "Agraria Concentrate" K fitri,A.Md, K,uli,A.Md, K Fadli,A.Md Umami,A.Md, Yaya,A.Md, Niken A.Md. Serta semua Adik-adik mulai dari angkatan 03-07 terimakasih atas canda tawa kalian "*Jayalah Agraria*".

12. Teman-teman Pondokan Rezki 2 dan 1 yang senantiasa bersama penulis baik waktu makan, nonton, terlebih lagi waktu bergosip dimana ada Diana, Uni, Ninick, Ana, Ani, Evi, Anci, Mita, Senja, Fina, Hajra Iwan, Tono, k Cul, k Tomo. Dan Reski 1 tak terkecuali. Terimakasih kalian telah bersama penulis dalam suka dan duka hanya ada 4 kata untuk kalian "*Kalian Adalah Yang Terbaik*".

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu saran dan kritik yang sifatnya membangun penulis terima. Akhir kata penulis ucapkan banyak terima kasih.

*" Wabillahi Taufik Walhidayah Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatu"*

**Makassar 13 Pebruari 2008**

**Penulis**

## DAFTAR ISI



	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PENERIMAAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
1.4 Metode Pelelitian.....	5
1.4.1 Tipe penelitian.....	5
1.4.2 Lokasi Penelitian.....	5
1.4.3 Jenis dan sumber data.....	5
1.4.4 Teknik pengumpulan data.....	6
1.4.5 Populasi dan Sampel.....	6
1.4.6 Analisa data.....	7
1.4.7 Kerangka konseptual.....	7
1.4.8 Defenisi operasional .....	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1 Landasan teori.....	16
2.1.1 Pengertian pelayanan.....	16
2.1.2 Pengertian pendaftaran tanah.....	16
2.1.3 Azas dan tujuan pendaftaran tanah.....	16
2.1.3.1 Azas pendaftaran tanah.....	16
2.1.3.2 Tujuan pendaftaran tanah.....	17
2.1.3.3 Dasar hukum pendaftaran tanah.....	17
2.1.4 Pengertian sertipikat.....	18
2.1.5 Pengertian sertipikat hak milik atas tanah.....	19
2.1.6 Pengertian hak milik.....	19
2.1.7 Pengertian tanah milik adat.....	19
2.1.8 Pengertian Konversi.....	19
2.1.9 Bagian bagian Sertipikat.....	20
2.1.10 Tujuan Sertipikat.....	21
2.1.11 Fungsi Sertipikat.....	22
BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI.....	23
3.1 Kabupaten Pinrang secara umum.....	23
3.1.1 Sejarah dan proses kelahiran kabupaten pinrang.....	23
3.1.2 Posisi Geografis.....	25
3.1.3 Wilayah dan penduduk.....	25
3.1.4 Agama.....	31

3.1.5 Pariwisata.....	31
3.1.6 Pendidikan.....	32
3.1.7 Penutupan lahan Wilayah Kec.Paleteang.....	33
3.2 Kantor Pertanahan Pinrang secara umum.....	34
3.3 Gambaran umum satatus tanah adat di kab.Pinrang.....	37
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>41</b>
4.1 Karakteristik Responden.....	41
4.1.1 Kelompok usia.....	41
4.2 Pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat	
Hak milik atas tanah adat.....	43
4.2.1 Luas Tanah yang Dimiliki .....	43
4.2.2 Biaya yang dikeluarkan pada saat pengurusan sertipikat....	45
4.2.3 Tanggapan responden mengenai sikap dan perilaku petugas BPN.....	47
4.2.4 Tanggapan responden ketika mengurus sertipikat.....	49
4.2.5 Saran-saran responden untuk petugas BPN.....	49
4.3 Faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam proses Penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat.....	80
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>82</b>
5.1 Kesimpulan.....	82
5.2 Saran.....	83

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Nama kecamatan dan jumlah kelurahan/Desa di kabupaten Pinrang	26
Tabel 2	Luas wilayah dan jumlah penduduk per kecamatan di Kabupaten Pinrang	27
Tabel 3	Agama Dan Jumlah Pemeluk Agama	31
Tabel 4	Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan Per Kecamatan di Kabupaten Pinrang	32
Tabel 5	Jenis dan Luas Areal Penutup Lahan di Wilayah Kec.Paleteang	33
Tabel 6	Gambaran Umum Status Tanah Adat Di Kab.Pinrang	38
Tabel 7	Jumlah Sertifikat TMA Yang Telah Terbit	39
Tabel 8	Jumlah sertipikat tiap kelurahan pada kec.Paleteang	40
Tabel 9	Usia Responden	42
Tabel 10	Luas Tanah yang Dimiliki oleh masing-masing responden	44
Tabel 11	Biaya pengurusan sertifikat menurut responden	45
Tabel 12	Riil yang dibayar oleh setiap pemohon	46
Tabel 13	Tanggapan responden terhadap petugas BPN	48
Tabel 14	Perasaan responden pada saat mengurus sertipikat	49
Tabel 15	Batas Waktu Pelayanan Pendaftaran Tanah	76
Tabel 16	Biaya dalam Proses Pendaftaran Tanah	77
Tabel 17	Tarif Lokasi Non Pertanian	78
Tabel 18	Tarif Lokasi Pertanian	79

DAFTAR PUSTAKA

85

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR BUKU KODE

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Pelayanan Pemerintah dalam Proses Penerbitan Sertipikat	10
Gambar 2	Luas wilayah Per Kecamatan di Kabupaten Pinrang	28
Gambar 3	Jumlah Penduduk Per Kecamatan di Kabupaten Pinrang	28
Gambar 4	Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Per Kecamatan di Kabupaten Pinrang	29
Gambar 5	Kepadatan Penduduk Per Kecamatan di Kabupaten Pinrang	30

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pembangunan bukan hanya mengejar tercapainya keselarasan, keserasian dan keseimbangan antara keduanya akan tercapai juga bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat itu, pemerintah selaku penyelenggara kesejahteraan rakyat telah berupaya dengan melaksanakan pembangunan yang menyeluruh, terarah, terpadu dan terus menerus sejak Pelita I sampai dengan sekarang ini.

Demikian pula pembangunan di bidang pertanahan yang tak kalah pentingnya dengan pembangunan di bidang lain yang pelaksanaannya secara terus menerus ditingkatkan baik dalam penggunaannya maupun dalam status kepemilikannya. Masalah tanah merupakan masalah yang sangat peka dan banyak menarik perhatian, sehingga banyak timbul konflik diantara anggota masyarakat berawal dari persoalan tanah. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia karena mereka hidup dari tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.

Masyarakat Indonesia yang susunan kehidupannya termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris, sehingga bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting dan dikuasai oleh negara untuk kesejahteraan rakyat sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 bahwa *"Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat"*.

Kegiatan pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 penanganannya harus lebih ditingkatkan, sehingga pelaksanaan pemberian hak atas tanah kepada masyarakat pemohon benar-benar sesuai dengan persyaratan administrasi termasuk pemilikan sesuatu hak atas tanah.

Adapun alasan mengapa penulis membahas masalah "Pelayanan pemerintah dalam proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Adat", karena munculnya berbagai pendapat yang mengatakan bahwa tanah adat sudah tidak ada lagi. Semenjak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1960 (UUPA) dan menganggap bahwa tanah adat tidak dapat diterbitkan sertifikatnya. Atas dasar itulah penulis ingin menjelaskan bahwa sebenarnya tanah milik adat (TMA) adalah tanah-tanah yang dikuasai dan telah terdaftar sebagai objek pajak sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1960 (UUPA), dan sebenarnya tanah adat itu sampai sekarang masih ada serta masih banyak, khususnya di Kabupaten Pinrang. Dan pada dasarnya tanah adat bisa diterbitkan sertipikatnya melalui proses konversi dengan cara pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun secara sporadik.

Sepintas terlihat Pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak-hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang berjalan dengan baik, namun pada kenyataannya masih banyak hal yang perlu dibenahi untuk lebih memperlancar pelaksanaan penerbitan sertipikat tersebut, baik dari pihak Kantor Pertanahan (Staf Kantor Pertanahan) seperti tindakan birokrasi yang kaku, pelayanan yang tidak memuaskan, maupun dari pihak masyarakat/badan hukum selaku pemohon yang mempunyai kepentingan di bidang Pertanahan, seperti ketidakjelasan identitas pemilikan dan pembayaran yang biasa tidak prosedural.

Hambatan lain yang dapat kita lihat masih banyaknya masyarakat tidak/belum mengetahui tentang prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah, subjek dan objek tanah dimohon tidak jelas, kurangnya atau terbatasnya ahli pengukuran dan pemetaan itu semua merupakan hambatan dan pelaksanaan penerbitan sertipikat.

Untuk mengantisipasi hal tersebut, berbagai kebijaksanaan telah ditempuh oleh pemerintah khususnya di bidang kelembagaan. Peningkatan status kelembagaan itu dimaksudkan agar supaya dalam menangani tugas-tugas yang amat penting di bidang Pertanahan dapat lebih efektif dan efisien dalam rangka mewujudkan catur tertib Pertanahan dan pelayanan kepada masyarakat lebih memuaskan.

Dengan pertimbangan tersebut di atas maka penulis tertarik memilih Judul Pelayanan Pemerintah Dalam Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Adat (Studi Kasus Kecamatan Paleteang Kabupaten Pinrang)".

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas-tanah adat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang ?
2. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat tersebut ?

## 1.3 Tujuan dan kegunaan penelitian

### a. Tujuan

Tujuan yang dicapai setelah melakukan observasi adalah :

1. Untuk mengetahui pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah milik adat termasuk kelengkapan yang harus dipersiapkan / dimiliki oleh setiap pemohon.
2. Untuk mengetahui Faktor faktor pendukung dan penghambat proses penerbitan sertipikat.

### b. Kegunaan

Adapun kegunaan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk memberikan masukan kepada masyarakat tentang bagaimana pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah.
2. Dari segi praktis penulis dapat mengetahui bagaimana pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat pada kantor pertanahan, dan sekaligus

dapat membandingkan antara teori yang didapat di bangku kuliah dan kenyataannya ada dilapangan.

## **1.4 Metode Penelitian**

### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan metode deskriptif yang bertujuan untuk :

- a. Mengumpulkan informasi aktual secara rinci
- b. Mengidentifikasi masalah atau memeriksa kondisi dan praktek-praktek yang berlaku
- c. Membuat perbandingan antara teori yang diperoleh dengan praktek yang terjadi di lapangan.

### **1.4.2 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di salah satu kantor pertanahan di Sulawesi Selatan tepatnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang dan di kecamatan Paleteang Kab.Pinrang.

### **1.4.3 Jenis dan Sumber Data**

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari :

1. *Data Primer* : Data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan Kepala Seksi survey, Pengukuran dan pemetaan , kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah, kepala seksi Sengketa konflik dan perkara, dan wawancara dengan beberapa pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, serta dengan beberapa orang masyarakat selaku pemohon.

2. *Data Sekunder* : Data yang berupa informasi dalam laporan dan peraturan-peraturan yang tertulis serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan judul.

#### 1.4.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Wawancara langsung dengan para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang.
2. Wawancara langsung dengan beberapa masyarakat selaku pemohon.
- 3 Mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Milik Adat di Kabupaten Pinrang.
4. Studi kepustakaan yakni dengan mempelajari literatur-literatur mengenai administrasi pertanahan terutama proses penerbitan sertipikat.

#### 1.4.5 Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat selaku pemohon penerbitan sertifikat hak milik atas tanah adat di kec.Paleteang kab.Pinrang. Teknik penarikan sampel dilakukan secara purposive dengan jumlah responden 25 Orang. Selain itu penelitian ini juga mewawancarai sejumlah informan dengan komposisi sebagai berikut :

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Kepala Kantor Pertanahan                    | 1 orang |
| 2. Sekretaris Kantor Pertanahan                | 1 orang |
| 3. Kepala seksi pengukuran beserta team        | 5 orang |
| 4. Kepala seksi Hak atas tanah beserta anggota | 3 orang |

5. Kepala seksi sengketa konflik dan perkara

Pertanahan 1 orang

6. Petugas Locket 3 orang

#### 1.4.6 Analisa Data

Dari semua data yang diperoleh (data primer dan data sekunder) dalam penelitian ini, akan diolah dan dianalisis secara kualitatif dengan dukungan table frekuensi dan hasil tabulasi silang beberapa variable yang relevan dengan tujuan penelitian.

#### 1.4.7 Kerangka Konseptual

Masalah pertanahan mempunyai arti sangat penting bagi semua orang. Tanah merupakan tempat pergantungan hidup mereka, lebih-lebih bagi rakyat pedesaan yang pekerjaan pokoknya bertani, berkebun atau berladang. Dalam era pembangunan saat ini peranan tanah bagi manusia sebagai pemenuhan kebutuhan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Tanah mempunyai fungsi dan peranan yang sangat penting terhadap kehidupan lingkungan masyarakat. Sebab, sebagian besar kehidupan manusia tergantung pada tanah. Selain sebagai tempat tinggal juga sebagai sumber penghidupan orang yang mencari nafkah. Mengingat betapa pentingnya fungsi dan peranan tanah itu bagi kehidupan manusia maka tidak heran jika setiap orang berkeinginan memiliki tanah yang dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan untuk dijadikan lahan pertanian dan perkebunan. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan tanah diperlukan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang

pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pertamanya memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas.

Sebelum pemerintah memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi pemilik yang berhak atas tanahnya yang berupa surat keterangan khusus yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Nasional sesuai dengan peraturan Perundang undangan yang berlaku, yang disebut sertipikat hak atas tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum atas tanah maka hak milik atas tanah perlu didaftarkan untuk memperoleh suatu tanda bukti hak yang berupa sertifikat hak milik atas tanah. Dimana sertipikat ini digunakan sebagai bukti yang kuat oleh pemiliknya jika terjadi suatu permasalahan dikemudian hari. Dalam perkembangan hukum dewasa ini, masalah kepastian hak dan subjek hak atas tanah mendapat perhatian yang serius. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan :

*Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum menyangkut tanah, maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan ketentuan pemerintah*

Pendaftaran tanah ini meliputi, pengukuran, pemetaan, pendaftaran, dan pembukuan hak-hak atas tanah.

Dengan adanya pendaftaran tanah, maka seseorang dapat memperoleh keterangan yang berkenaan dengan sebidang tanah sesuai dengan haknya, luas lokasi tanah dan dimana lokasi tanah tersebut. Adapun pengertian sertipikat yang

terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

Jadi demi suatu sertifikat tersebut dapat diperoleh data fisik yaitu mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah, termasuk keterangan mengenai pembangunan di atasnya. Sedangkan mengenai status hukum bidang tanah merupakan data yuridis.

Tanah adat yang akan diterbitkan sertifikatnya akan ditegaskan melalui konversi, menjadi hak milik. Adapun pengertian konversi menurut Sudrajat Sutarja (1987).

*Konversi adalah perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, "Hak lama" yang dimaksud adalah di sini adalah hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA 24 september 1960, dan "Hak baru" yang dimaksud disini adalah hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA pasal 16 ayat 1 yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai*

Mengenai pengertian sertifikat Effendi Parangin (1986:26)

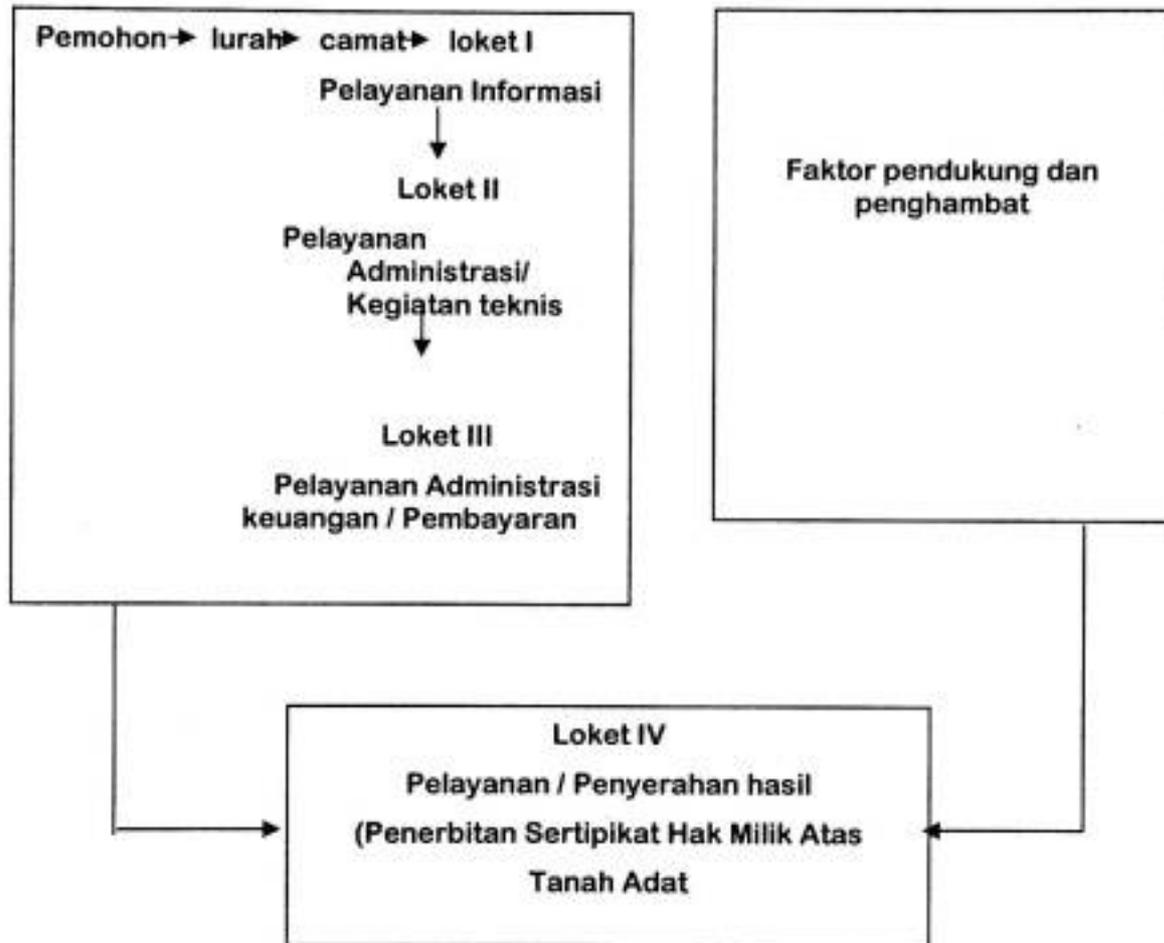
mengemukakan bahwa :

*Sertipikat adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang keduanya dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria*

Mengenai pengertian hak milik atas tanah, maka Maria S.W. Sumardjono (1982: 22) mengemukakan bahwa :

*Sertipikat dapat disebut sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk seseorang terhadap tanah yang dihakikinya atau tanah yang dimilikinya.*

### Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Adat



Untuk menyelesaikan suatu sertipikat dapat dilihat pada gambar di atas (1)

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka terjaminlah suatu kepastian hukum dan hak atas tanah bagi setiap pemegang hak atas tanah dengan memiliki bukti tanah yang disebut sertipikat tanah.

#### 1.4.8 Defenisi Operasional

##### 1) Pelayanan Pemerintah Dalam Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Adat dioperasionalkan melalui indikator-indikator sebagai berikut :

###### A. Pelayanan pemerintah.

Pelayan pemerintah adalah Suatu upaya yang dilakukan oleh setiap organisasi/aparat yang bertujuan untuk memberikan layanan yang berkualitas serta memuaskan guna tercapainya tujuan yang diinginkan. Dimana pelayanan pemerintah dapat kita ukur melalui:

###### 1) Lama Pengurusan

Menurut SK ( surat keputusan ) KBPN No.1 Tahun 2007 lama pengurusan Proses penerbitan sertipikat dimulai dari proses kegiatan pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan berjumlah 213 hari.

###### 2) Besarnya biaya pengurusan

Berdasarkan SK (surat keputusan) Gubernur SUL-SEL N0.766/XI/Tahun 2005. Besarnya biaya untuk pendaftaran untuk lahan Non pertanian Rp.637.000 dan untuk pengukuran sebesar Rp.809.000.

###### 3) Keramahan petugas

Dalam Proses penerbitan seripikat dimana masyarakat selaku pemohon pasti mengharapkan bantuan dari petugas yang memiliki sikap dan perilaku yang ramah dan murah senyum.

###### 4) Kemudahan proses

Pihak BPN yang berperan sebagai aparat yang membantu masyarakat

dalam proses penerbitan sertipikat hendaknya memberikan kemudahan disetiap proses mulai dari pendaftaran permohonan, pengumpulan berkas sampai terbitnya sertipikat tersebut bukan proses yang panjang dan berbelit belit.

#### 5) Transparansi pemerintah

Tranparansi pemerintah tentang proses penerbitan sertipikat sangat penting untuk masyarakat ketahui karena proses penerbitan sertipikat sangat panjang prosesnya dimulai dari pendaftaran, pengukuran dan pemetaan, terutama masalah pembiayaan.

#### 6) Sosialisasi tentang proses penerbitan sertipikat

Salah satu kegiatan penting yang secara langsung ikut menentukan keberhasilan tugas dari aparat/pihak BPN adalah penyuluhan pertanahan khususnya peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan sertipikat, serta arti pentingnya memiliki sertipikat.

Selanjutnya yang akan penulis bahas adalah bagaimana proses pendaftaran tanah itu sendiri.

#### B. Pendaftaran tanah :

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

#### 1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk:

1. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku
2. berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis
3. menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi
4. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi

5. memahami persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

## 2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Penegasan konversi dan pengakuan hak.

- C. Pengukuran yang meliputi pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah.
- D. Penegasan konversi dan pengakuan hak
- E. Permohonan pendaftaran SK pemberian hak
- F. Penyerahan hasil kegiatan.

Setelah berakhir pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun secara sporadik, ketua panitia adjudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada kepala kantor pertahanan yang berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah meliputi pola pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak, daftar hak atas tanah, warkah-warkah, daftar isian lainnya.

Sertipikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah,

sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak yang dikuasakan olehnya.

**2. Faktor-faktor yang mendukung dan menghambat dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat.**

**1. Faktor pendukung :**

- a. Kesadaran oleh pemilik tanah akan pentingnya legitimasi hukum terhadap hak atas kepemilikan tanah.
- b. Sosialisasi pemerintah untuk menyadarkan masyarakat akan arti pentingnya memiliki sertipikat sebagai bukti atas kepemilikan tanah
- c. Adanya Program pemerintah untuk memudahkan dalam proses pengurusan sertipikat yang disebut dengan PRONA.

**2. Faktor penghambat**

- a. Kurangnya atau terbatasnya tenaga pelaksana pendaftaran, termasuk tenaga pengukuran dan pemetaan.
- b. Kurangnya penyuluhan terhadap masyarakat awam yang kurang mengetahui proses dan fungsi sertipikat.
- c. Pungutan biaya yang terkadang mahal.
- d. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, proses pendaftaran juga meliputi pengukuran dalam hal ini pemisahan dan penggabungan atau pendaftaran untuk pertama kalinya diperlukan adanya pengukuran tanah. Proses pengukuran ini selain memerlukan biaya, juga memakan waktu yang lama.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam Bab ini akan diuraikan Aspek mengenai landasan teori, dengan tujuan untuk memberikan gambaran mengenai pendaftaran tanah, sertipikat, fungsi sertipikat dan lain-lainnya, dimana aspek tersebut akan diuraikan lebih lanjut dibawah ini.

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Pengertian Pelayanan**

Pelayanan adalah suatu upaya yang dilakukan oleh setiap organisasi yang bertujuan untuk memberikan layanan yang berkualitas dan memuaskan.

##### **2.1.2 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

##### **2.1.3 Azas dan tujuan pendaftaran tanah**

###### **2.1.3.1 Azas Pendaftaran tanah**

*Azas Aman* adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum, sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

*Azas Terjangkau* adalah keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

*Azas mutakhir* adalah untuk menentukan data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan dikantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan data yang benar setiap saat.

#### 2.1.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah , satuan rumah susun. Hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### 2.1.3.3 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Tata cara Pendaftaran tanah di wilayah Indonesia, berlaku aturan yang menjadi dasar pelaksanaan dalam rangka pendaftaran tanah dan Pensertipikatan tanah diseluruh wilayah Indonesia. Aturan hukum ini sangatlah penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai pedoman dan tuntunan dalam hal tugas

Badan Pertanahan Nasional, bidang pendaftaran tanah. Dasar hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)
2. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah
3. Peraturan Negara Agraria/ Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997

#### **2.1.4 Pengertian Sertipikat**

Adapun pengertian sertipikat yang terdapat dalam pasal 32 ayat (1) PP No.Tahun 1997, yaitu

*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan*

Jadi demi suatu sertipikat tersebut dapat di peroleh data fisik yaitu mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah, termasuk keterangan mengenai pembangunan diatasnya. Sedangkan mengenai status hukum bidang tanah merupakan data yuridis.

Mengenai pengertian sertipikat, *Efendi Perangin* (1986:26) mengemukakan

*Sertipikat adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang keduanya kemudian di jilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria*

Dari rumusan diatas tentang sertipikat, maka dapat dirumuskan bahwa unsur unsur sertipikat yaitu sampul luar, sampul dalam, salinan buku tanah, dan salinan surat ukur.

### 2.1.5 Pengertian sertipikat Hak Milik Atas Tanah

*Effendi perangin* (1991:3) memberi pengertian sertipikat hak atas tanah adalah

*Sertipikat Hak Atas Tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah.*

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Agraria atau sebelum tanggal 24 september 1960, ada dua golongan besar hak milik atas tanah yaitu :

- b. Hak Milik menurut Hukum Adat, dalam bahasa belanda disebut *Inlandsch bezitrecht*.
- c. Hak Milik menurut *Burgenlick wetboek*, yang dinamakan hak eigendom.

### 2.1.6 Pengertian Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah

### 2.1.7 Pengertian Tanah Milik Adat

Tanah Milik Adat (TMA) adalah tanah-tanah yang dikuasai dan telah terdaftar sebagai objek pajak sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tanggal 24-9-1960.

### 2.1.8 Pengertian Konversi

Konversi adalah perubahan hak lama atas tanah menjadi Hak Baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Perlu dijelaskan bahwa "Hak Lama" di sini adalah Hak-Hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan Hak Baru adalah Hak-Hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-

Undang Pokok Agraria ( UUPA), khususnya pasal 16 ayat 1, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

### 2.1.9 Bagian-bagian sertipikat

Dari beberapa pengertian sertipikat, maka sertipikat hak atas tanah adalah merupakan perekaman atau abstraksi dari buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dengan sampul bertuliskan jenis hak yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria. Pada dasarnya sertipikat itu telah membuktikan

- a. Jenis hak tanah
- b. Pemegang hak
- c. Keterangan fisik
- d. Beban diatas tanah
- e. Peristiwa yang berhubungan dengan tanah

Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, secara fisik sertipikat hak atas tanah terdiri atas :

1. Sampul luar bertuliskan jenis hak yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Negara Agraria dan memuat sertipikat.
2. Sampul dalam dijilid bersama-sama dengan buku tanah dan surat ukur
3. Buku tanah

Mengenai buku tanah yang dijelaskan pada PP 24 Tahun 1997 pasal 1(19) penjelasan umum sebagai berikut.

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yang sudah ada haknya. Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku tanah yang dijilid menjadi satu dengan surat lainnya, satu buku tanah hanya dipergunakan untuk

satu hak atas tanah, tiap-tiap hak atas tanah yang sudah dibukukan itu diberi nomor huruf macam hak atas tanah yang ada di desa yang bersangkutan.

#### 4. Surat ukur

Surat ukur pada dasarnya merupakan kutipan dari pendaftaran tanah. Dari surat ukur dapat diketahui data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Data fisik yang dimaksud adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang bersangkutan, surat tersebut diberi tanggal dan nomor urut menurut tahun pembuatannya untuk mengetahui data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditentukan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluan-keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut tanah yang bersangkutan.

#### 2.1.10 Tujuan sertipikat.

Tujuan sertipikat di Indonesia meliputi : kepastian mengenai objek, kepastian mengenai hak, dan kepastian mengenai subjek.

Kepastian mengenai Objek menyangkut bidang teknis yaitu kepastian mengenai keadaan, letak, luas, dan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan, dimana unsur-unsur tersebut tercantum dalam sertipikat.

Kepastian mengenai Hak adalah penting bila ditinjau dari status hukumnya karena akan timbul pertanyaan yaitu hak apa yang melekat diatas tanah yang bersangkutan serta ada atau tidak hak yang membebaninya. Hal ini diperlukan karena berbagai macam status hukum hak atas tanah yang masing-masing memberikan wewenang serta melakukan kewajiban-kewajiban yang berbeda dari pemegang

haknya sehingga akan mempengaruhi harga dan nilai tanah.

Mengenai kepastian Subjek adalah kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menguasai tanah. Hal ini diperlukan untuk mengetahui dengan siapakah harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum hak atas tanah yang bersangkutan serta bagaimana hubungannya yang timbul pada pihak ketiga.

Dengan kepastian subjek hak atas sebidang tanah atau lebih, maka setiap pihak yang membutuhkan tanah tersebut dengan mudah melakukan hubungan pembicaraan sehingga dapat terhindar dari gugatan pihak atau orang lain karena hak-haknya dilanggar. Selain tujuan yang diuraikan diatas, terdapat pula tujuan yang lain apabila dihubungkan dengan pendaftaran tanah sebagai tindakan permulaan untuk mendapatkan sertipikat. Tujuan yang lain yang dimaksud adalah sumber informasi bagi Badan Pertanahan Nasional, Bank data pertanahan, dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **2.1.11 Fungsi sertipikat**

Adapun fungsi sertipikat adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini merupakan fungsi yang paling utama
2. Sertipikat atas tanah memberikan kepercayaan pihak kreditur untuk memberikan pinjaman kepada pemiliknya.

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM LOKASI**

Dalam Bab ini akan diuraikan 3 (tiga) Aspek Gambaran umum tentang kabupaten Pinrang, Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, maupun gambaran umum tentang status tanah adat yang ada di Kabupaten Pinrang, dengan tujuan untuk memberikan gambaran agar pembaca lebih mudah mengetahui daerah kabupaten Pinrang. Dimana ke 3 Aspek tersebut akan diuraikan lebih lanjut secara rinci

#### **3.1 Kabupaten Pinrang Secara Umum**

##### **3.1.1 Sejarah dan proses kelahiran kabupaten pinrang**

Pada zaman penjajahan, belanda yang menjalankan politik adu domba di kerajaan Sawitto menekankan tiga pernyataan pokok yang harus dilakukan oleh orang Sawitto yang dikenal dengan Karte Velaring yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa raja yang bersangkutan takluk kepada raja belanda dan kerajaan Sawitto dibawah kekuasaan oleh kerajaan Hindia Belanda sehingga harus taat dan patuh kepada raja belanda dan wakilnya termasuk gubernur hindia belanda.
2. Bahwa Raja yang bersangkutan tidak akan mengadakan hubungan kenegaraan dengan kekuasaan asing musuhnya belanda adalah musuhnya, sahabat belanda adalah sahabatnya.
3. Bahwa Raja yang bersangkutan akan mentaati segala peraturan mengenai negaranya yang ditetapkan oleh raja belanda maupun oleh Gubernur Hindia Belanda

Selain penjajahan Belanda di Pinrang ibukota kerajaan yang berdampingan dengan kerajaan lain disekitarnya mempunyai status Swapraja. Hal ini berarti bahwa kerajaan Sawitto tidak lagi berstatus sebagai sebuah bentuk kerajaan yang berdaulat akan tetapi Pinrang sebagai Sebuah Ibukota kerajaan Sawitto statusnya sebagai Swapraja atau kabupaten. Pada masa penjajahan Jepang tahun 1942 keadaan kerajaan dan rakyatnya mengalami kondisi yang memperhatikan, kecuali dengan eksistensinya kerajaan Sawitto tetap diakui sebagai kerajaan dengan ibukota Pinrang pada tanggal 15 Agustus 1945. Jepang menyerah kalah pada sekutu dan menyerahkan kembali tampuk kekuasaan pada kerajaan Sawitto dalam bentuk 3(tiga) Swapraja Sawotto, Swapraja Batulappa, Swapraja Kassa.

Ketika Pinrang merupakan Onder Afdeling di bawah Afdeling pare-pare Afdeling ke7 di Sulawesi selatan dan ketetapan PP No 34/1952 tentang perubahan Sulawesi selatan. Pembagian wilayah menjadi Swatantra, pertimbangan diungkapkannya ketetapan tersebut adalah memenuhi keinginan rakyat dan memperbaiki susunan penyelenggaraan pemerintah.

Daerah Swatantra yang dibentuk adalah sama dengan wilayah Afdeling yang ditetapkan oleh keputusan Gubernur Timur besar pada tanggal 24 Juni 1940 No.21 kemudian diubah oleh keputusan Gubernur Sulawesi selatan No.618/1999 Adapun perubahannya adalah kata Afdeling diubah menjadi daerah Swatantra, dan Onder Afdeling menjadi kewedanan. Dari perubahan Onder Afdeling Pinrang dirubah menjadi kewedanan Pinrang yang dibawah Tiga Swapraja dan distrik dengan status demikian inilah maka pemerintah senantiasa mengalami pasang surut. Upaya untuk

memperbaiki struktur pada penyelenggaraan pemerintah maka keluarlah suatu Undang-undang No.29/1959 yang berlaku pada tanggal 4 juli 1959 tentang pembentukan Daerah tingkat II di Sulawesi selatan termasuk Pinrang.

Setelah keluarnya SK Mendagri No. UP-7/3/5-392 tanggal 8 januari 1960 yang menunjuk H.A.Makkulau menjadi kepala Daerah Pinrang pada tanggal 16 februari 1960. Hari lahirnya Kabupaten Pinrang (Pemda Pinrang 2002)

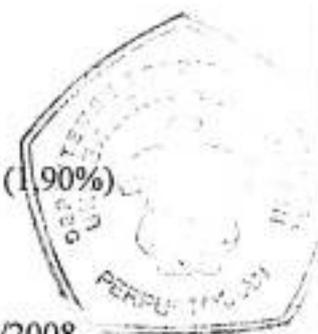
### **3.1.2 Posisi Geografis**

Kabupaten Pinrang adalah salah satu kabupaten di Provinsi Sulawesi Selatan yang berada di wilayah pesisir Selat Makassar. Secara geografis Kabupaten Pinrang berada pada posisi 3°19'3" sampai dengan 4°10'30" lintang selatan (LS) dan 119°26'30" sampai dengan 119°47'20" bujur timur (BT). Secara administrasi, Kabupaten Pinrang berbatasan dengan Kabupaten Tana Toraja di sebelah utara, dengan Kabupaten Enrekang dan Sidenreng Rappang di sebelah timur, dan dengan kota Parepare di sebelah selatan. Sementara itu, di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Polewali Mandar dan Selat Makassar.

### **3.1.3 Wilayah dan Penduduk**

Kabupaten Pinrang memiliki luas wilayah sebesar 1.961,77 km<sup>2</sup> atau sama dengan 196.177 hektar. Wilayah administratif Kabupaten Pinrang terbagi menjadi 12 kecamatan dan terdiri dari 104 desa/kelurahan (39 kelurahan dan 65 desa). Kecamatan Lembang merupakan kecamatan yang memiliki wilayah paling luas, yaitu 733,09 km<sup>2</sup> (37,37%) dari luas wilayah Kabupaten Pinrang, dan Kecamatan Paleteang

merupakan kecamatan dengan luas wilayah terkecil, yaitu hanya 37,29 km<sup>2</sup> (1,90%) dari luas wilayah Kabupaten Pinrang.



Tabel 1 Nama Kecamatan dan Jumlah Kelurahan/Desa Di Kabupaten Pinrang/2008

No	Kecamatan	Kelurahan	Desa	Dusun
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Suppa	2	8	22
2	Mattiro Sompe	2	7	19
3	Lanrisang	1	6	19
4	Mattiro Bulu	2	7	18
5	Watang Sawitto	8	-	-
6	Paleteang	6	-	-
7	Tiroang	5	-	-
8	Patampanua	4	6	17
9	Cempa	1	6	17
10	Duampanua	5	9	25
11	Batulappa	1	4	15
12	Lembang	2	12	37
Jumlah		39	65	189

Sumber : Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Pinrang Bagian Bina Wilayah (dalam BPS, 2008)

Pada tabel 1 terdapat 3( tiga) kecamatan yang tidak memiliki desa dan dusun yaitu Tiroang, Watang sawitto, Paleteang. Kecamatan Tiroang memang tidak ada pembagian wilayah yang terdiri dari desa dan dusun karena merupakan kecamatan Ibukota begitupun dengan kecamatan paleteang dan kecamatan watang sawitto tidak

ada desa dan dusun karena merupakan kecamatan Ibukota, pada dasarnya kecamatan Paleteang merupakan hasil dari pemekaran dengan kecamatan watang sawitto.

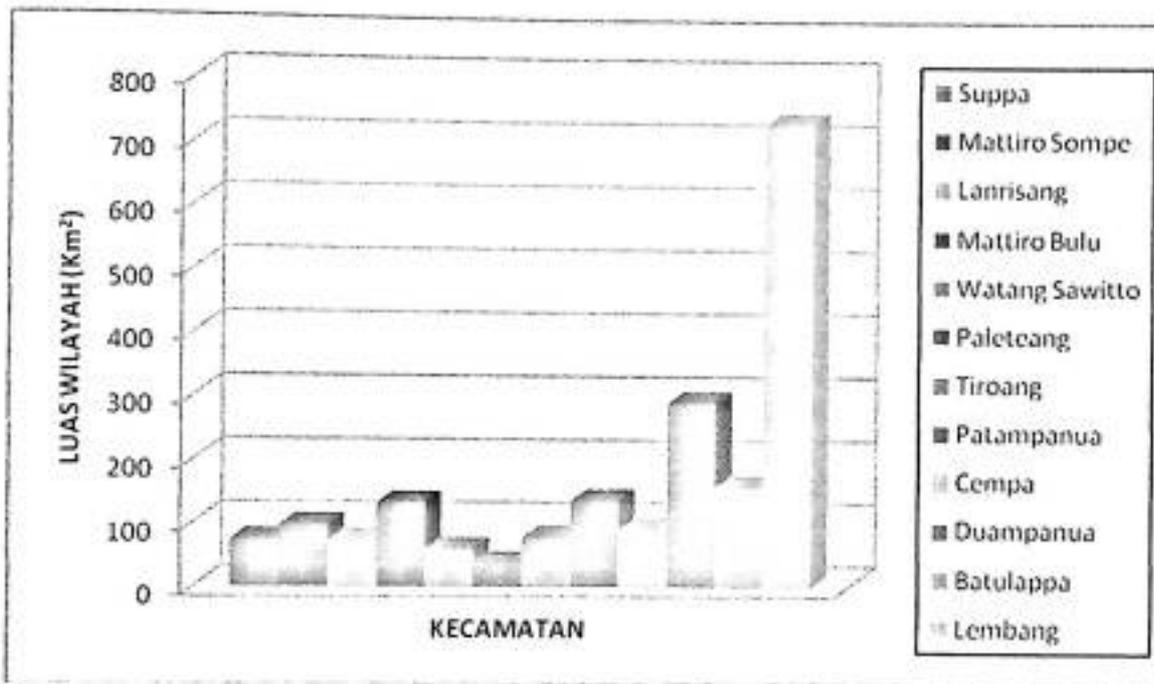
Tabel 2 Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk per Kecamatan di Kabupaten Pinrang Tahun 2008

No	Kecamatan	Luas Daerah		Penduduk	
		(km <sup>2</sup> )	%	(Jiwa)	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Suppa	74,20	3,78	28.101	8,58
2	Mattiro Sompe	96,99	4,94	27.309	8,34
3	Lanrisang	73,01	3,72	17.151	5,24
4	Mattiro Bulu	132,49	6,75	25.659	7,83
5	Watang Sawitto	58,97	3,01	43.250	13,21
6	Paleteang	37,29	1,90	30.210	9,22
7	Tiroang	77,73	3,96	18.732	5,72
8	Patampanua	136,85	6,98	30.299	9,34
9	Cempa	90,30	4,60	16.299	4,98
10	Duampanua	291,86	14,88	42.907	13,10
11	Batulappa	159,99	8,10	9.442	2,88
12	Lembang	733,09	37,37	37.852	11,58
Jumlah		1.961,77	100,00	327.516	100,00

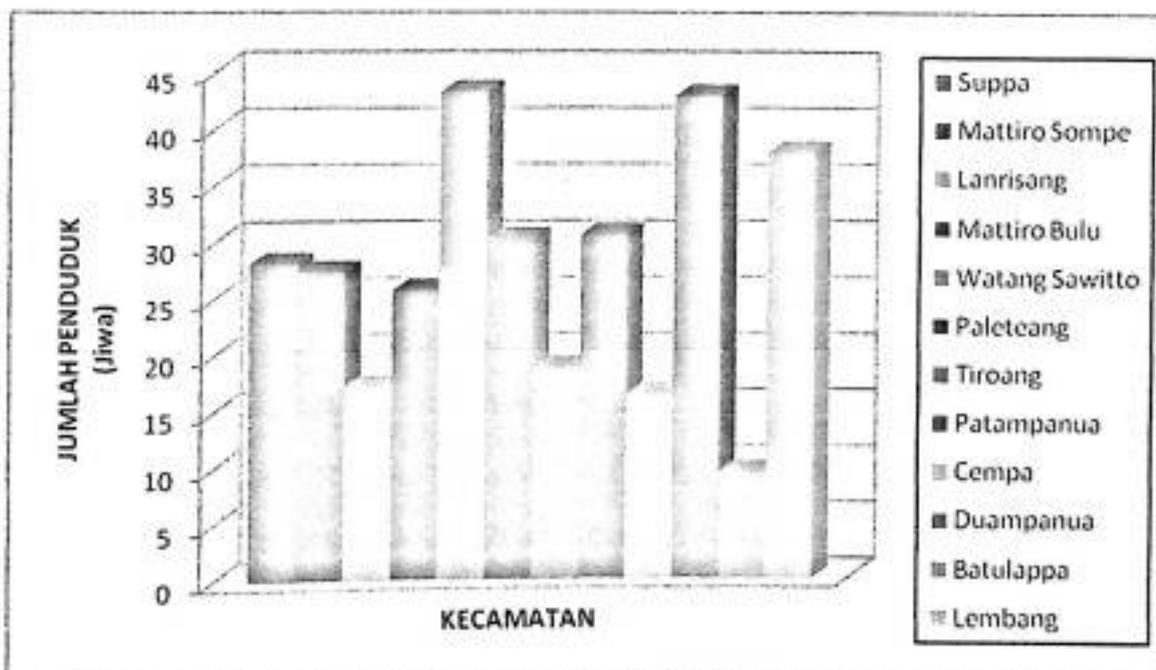
Sumber : Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Pinrang Bagian Bina Wilayah (dalam BPS, 2008)

Kecamatan paleteang yang memiliki luas 37,29 km<sup>2</sup> atau sama dengan 1,90% dengan jumlah penduduk 30.210 jiwa, menjadi alasan untuk melakukan pemekaran selain memiliki jumlah penduduk yang lumayan banyak kecamatan paleteang juga memiliki andil dalam bidang pertanian karena jika dilihat dari pendapatan salah satu kecamatan yang wilayahnya didominasi oleh areal persawahan adalah kecamatan Paleteang.

kecamatan yang wilayahnya didominasi oleh areal persawahan adalah kecamatan Paleteang.

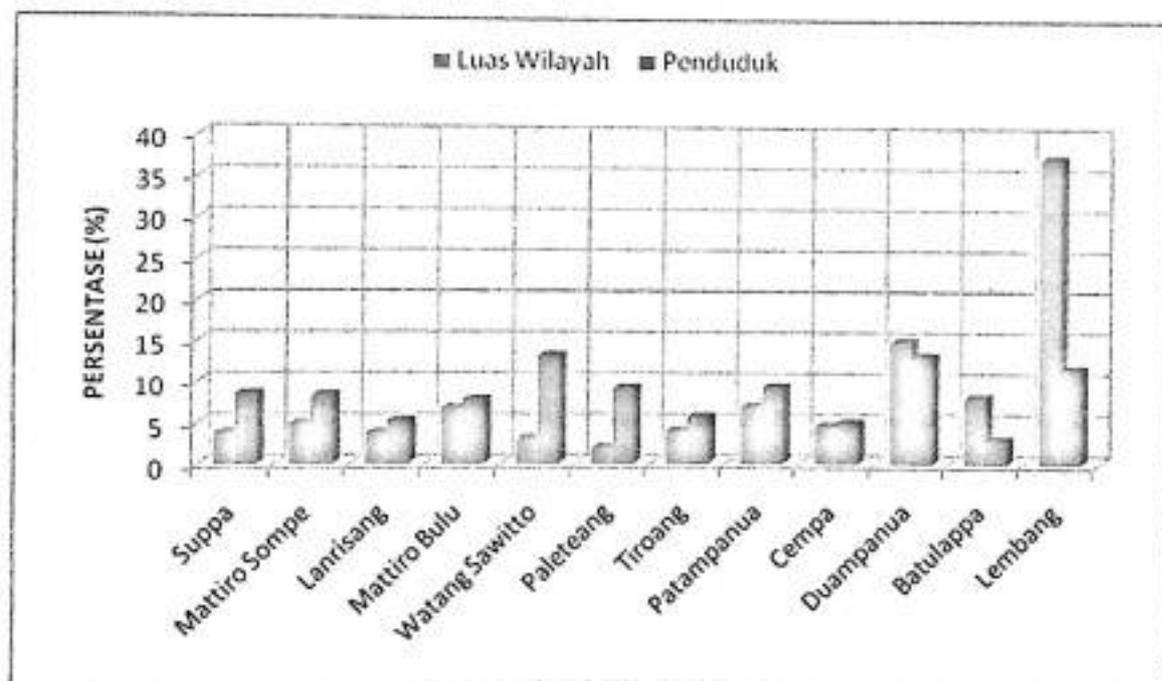


Gambar 2 luas wilayah per Kecamatan di Kabupaten Pinrang



Gambar 3 Jumlah Penduduk Per Kecamatan di Kabupaten Pinrang

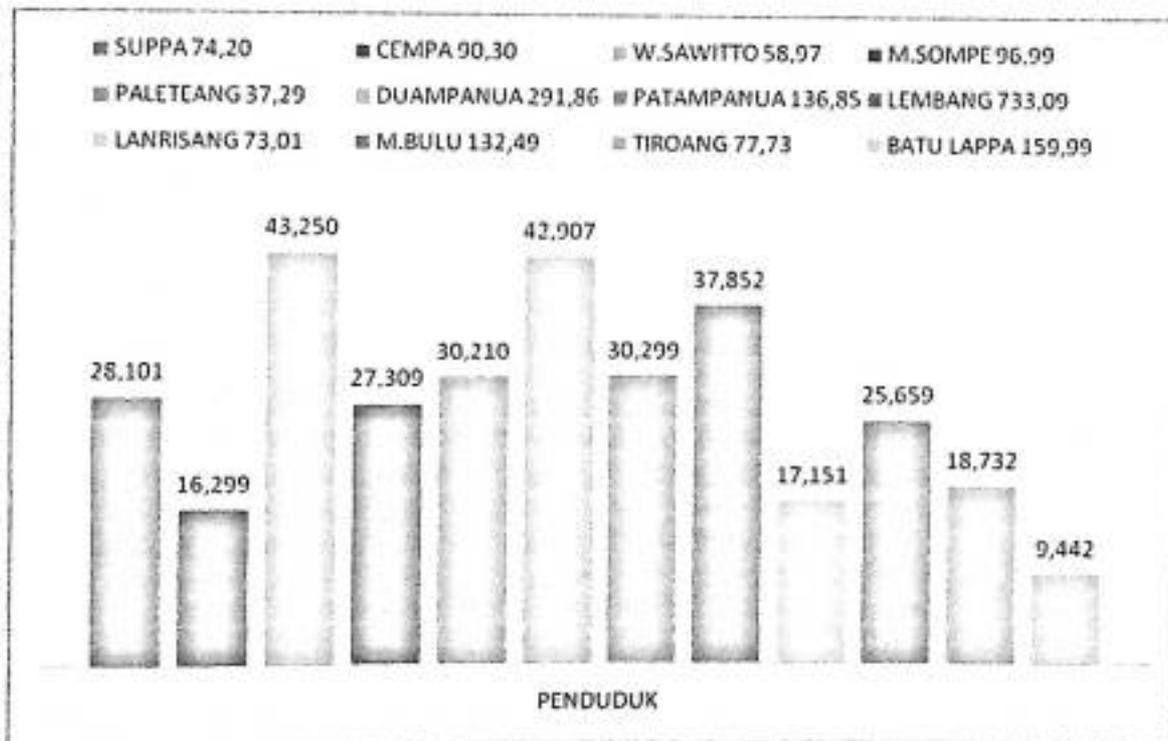
Total penduduk Kabupaten Pinrang berdasarkan data tahun 2008 adalah 327.516 jiwa yang tersebar di 1.961.77 km<sup>2</sup> wilayah kabupaten. Dengan demikian, rata-rata kepadatan penduduk di wilayah Kabupaten Pinrang adalah 171 jiwa /km<sup>2</sup>. Walaupun demikian, karena sebaran penduduknya tidak merata diseluruh wilayah, maka terdapat kecamatan yang padat penduduk dan terdapat juga kecamatan yang jarang penduduknya.



Gambar 4 Luas Wilayah Dan Jumlah Penduduk Per Kecamatan di Kabupaten Pinrang.

Gambar 4 telah memberikan gambaran perbandingan antara luas wilayah dengan jumlah penduduk untuk masing-masing kecamatan. Kecamatan yang memiliki wilayah paling luas adalah Kecamatan Lembang yaitu mencapai 733,09 km<sup>2</sup> atau setara dengan 37,37% dari total luas wilayah Kabupaten Pinrang. Di sisi lain, jumlah penduduk di Kecamatan Lembang hanya berjumlah 37.852 jiwa (setara

11,56% dari total penduduk Kabupaten Pinrang). Kepadatan penduduk di Kecamatan Lembang hanya 52 jiwa/km<sup>2</sup>. Angka tersebut jauh berbeda dengan kepadatan penduduk di Kecamatan Sawito, yang merupakan wilayah perkotaan. Kecamatan Watang Sawito memiliki penduduk sebanyak 43.250 jiwa sedangkan luas wilayahnya hanya 58,97 km<sup>2</sup>, sehingga kepadatan penduduknya mencapai 734 jiwa/km<sup>2</sup>. Demikian pula Kecamatan Paleteang memiliki kepadatan penduduk yang tinggi, bahkan lebih tinggi dari Kecamatan Watang Sawitto.



Gambar 5 Kepadatan Penduduk per Kecamatan di Kabupaten Pinrang

Kecamatan Paleteang memiliki penduduk yang berjumlah 30.210 jiwa dan luas wilayah 37,29 km<sup>2</sup>, sehingga kepadatannya mencapai 811 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan Paleteang memiliki tingkat kepadatan penduduk paling tinggi di Kabupaten Pinrang. Berdasarkan tabel dan gambar di atas tampak jelas bahwa urutan kecamatan yang

### 3.1.4 Agama

Dari total jumlah penduduk kabupaten pinrang yang berjumlah 327.516 jiwa 97,6% adalah beragama islam dan sisanya adalah pemeluk agama lain. Untuk lebih jelasnya akan dituangkan dalam tabel berikut ini

Tabel 3 Agama dan jumlah pemeluk agama masing-masing

Agama	Jumlah	Presentase
Islam	316.866	97,6%
Kristen protestan	3.215	0,45%
Kristen katolik	3.015	0,44%
Hindu/budha	205	0,4%
Lainnya	4215	1,11%
Jumlah	327.516	100%

Sumber: Kantor sekretariat Daerah Kabupaten Pinrang Bagian Bina Wilayah (Dalam BPS 2008)

### 3.1.5 Pariwisata

Mengembangkan dan meningkatkan usaha kepariwisataan yang berbasis kepada potensi dan nilai budaya untuk mendukung pembangunan daerah, selanjutnya diupayakan mengembangkan untuk menjadi andalan dalam pembangunan serta pengembangan kepariwisataan dengan tetap memperhatikan kelestarian dan lingkungan sosial.

### 3.1.6 Pendidikan

Tabel 4 Komposisi penduduk menurut tingkat pendidikan per kecamatan di Kabupaten Pinrang

Kecamatan	Tdk/blm Pernah sekolah	Tidak tamat SD	SD	SLTP	SLTA	D III	S1
Suppa	4524	6845	5962	1900	1142	107	51
Mattiro sompe	4897	11046	13283	3144	3272	260	136
Mattiro bulu	2053	5377	6707	2881	1618	81	534
Watang Sawitto	6258	7006	17182	10586	11978	461	425
Patampanua	3140	7339	6588	3475	3398	112	801
Cempa	1926	3532	2979	1961	1556	38	282
Duampanua	4699	1032	8723	4224	3041	301	70
Lembang	2638	1170	4927	1831	1116	166	425
Lanrisang	3062	2150	3695	1265	958	101	875
Tiroang	4530	3256	5213	2512	1021	98	95
Paletang	2154	2021	3541	2115	1350	120	112
Batulappa	2125	1254	2541	1542	865	65	98

Sumber : Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Pinrang Bagian Bina Wilayah (Dalam BPS 2008)

Meskipun kecamatan paleteang merupakan kecamatan baru tetapi jika kita melihat tabel 4 kecamatan paleteang juga memiliki banyak lulusan S1 karena dikecamatan tersebut merupakan salah satu pusat pendidikan yang memiliki 7( tujuh) SD, 3(tiga) SMP, 1(Satu) SMA/MAN, 1(Satu) SMK/STM Baramuli, dan 1(satu) Perguruan tinggi STTB( Sekolah Tinggi Teknologi Baramuli)

### 3.1.7 Penutup Lahan Wilayah Kecamatan Paleteang

Penutup lahan di wilayah Kecamatan Paleteang didominasi oleh sawah dan perkebunan. Luas sawah mencapai 2.205,6 hektar (59,15%) sedangkan areal perkebunan mencapai 1.139,9 hektar (30,15%). Informasi sebaran spasial jenis penutup lahan di wilayah Kecamatan Paleteang dapat dilihat pada tabel 7 di bawah ini.

Tabel 5 Jenis dan Luas Areal Penutup Lahan di Wilayah Kecamatan Paleteang Berdasarkan Data SPOT\_4 Tahun 2008.

NO	JENIS PENUTUP LAHAN	LUAS AREAL	
		Hektar	Persentase
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Permukiman	257,8	6,91
2	Sawah	2.205,6	59,15
3	Kebun Campur	88,1	2,36
4	Lahan Kosong / Berumput	0,0	0,00
5	Sernak belukar	0,0	0,00
6	Ladang / Tegalan	0,0	0,00
7	Perkebunan	1.139,9	30,15
8	Hutan	0,0	0,00
9	Tambak	5,6	0,15
10	Mangrove	0,0	0,00
11	Sungai	20,7	0,56
12	Jenis Penutup Lahan Lainnya	11,2	0,30
JUMLAH		3.729,0	100,00

Sumber :Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Pinrang Bagian Bina Wilayah (Dalam BPS 2008)

### 3.2 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PINRANG SECARA UMUM

Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang merupakan salah satu Kantor pertanahan yang ada di propinsi di Sulawesi Selatan. Dalam pelaksanaan tugasnya secara taktis operasional dikoordinasi oleh Bupati Pinrang selaku Kepala Wilayah, sedangkan secara teknis administrasi di bawah pimpinan kepala kantor pertanahan yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan.

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tentang organisasi dan tata kerja Kantor Pertanahan Nasional di provinsi, kabupaten/kotamadya yang menyatakan bahwa kantor pertanahan mempunyai tugas dan fungsi badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah kabupaten/kotamadya yang bersangkutan, maka kantor pertanahan Kabupaten Pinrang dalam menyelenggarakan tugasnya mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga pada kantor pertanahan Kabupaten Pinrang.

Adapun uraian tugas dan fungsi masing-masing komponen berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2007 yaitu sebagai berikut :

**1) Sub Bagian Tata Usaha**

Adapun tugas pada sub bagian tata usaha yaitu melakukan urusan kepegawaian, keuangan dan perlengkapan.

a. Urusan Keuangan :

Melakukan urusan keuangan di lingkungan kantor pertanahan

b. Urusan Umum

Melakukan urusan surat menyurat, kepegawai, perlengkapan dan rumah tangga kantor pertanahan.

**2) Seksi Pengaturan dan Penataan Tanah**

Adapun tugas yang dimiliki oleh seksi pengaturan dan penataan tanah yaitu menyiapkan dan melakukan kegiatan pengendalian penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama, pengalihan hak atas tanah, pembayaran ganti rugi dan penyelesaian masalah.

**3) Seksi Hak-hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah**

Tugas dari seksi hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah yaitu menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang hak-hak atas tanah, pengadaan tanah dan penyelesaian masalah.

**4) Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan**

Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan yaitu melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta bimbingan pejabat pembuat akta tanah.

**5) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat.**

Seksi pengendalian dan pemberdayaan masyarakat yaitu melakukan pendekatan kepada masyarakat dan memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pertanahan.

**6) Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.**

Seksi sengketa, konflik, dan perkara pertanahan yaitu melakukan pelayanan baik yang bersifat eksternal maupun internal.

***Struktur Organisasi***

Untuk lebih jelasnya mengenai struktur organisasi kantor pertanahan Kabupaten Pinrang sesuai Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2007 penulis lampirkan.

***Tata Kerja***

Tata kerja kantor pertanahan Kabupaten Pinrang berpedoman pada Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2007 tentang Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang didalamnya antara lain dijelaskan bahwa dalam melaksanakan tugas kantor pertanahan kabupaten/kotamadya tetap

memperhatikan kewenangan dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### 3.3 GAMBARAN UMUM STATUS TANAH ADAT

Berdasarkan status tanah, dibedakan atas tanah hak yang langsung dikuasai oleh negara. Tanah hak dibedakan atas tanah menurut UUPA dan tanah hak milik adat

Tanah menurut UUPA:

- Hak milik

Yaitu hak turun temurun, terpenuh dan terkuat yang dapat dipunyai seseorang atas tanah.

- Hak guna usaha

Yaitu Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu.

- Hak pakai

Yaitu Hak untuk menggunakan dan atau untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

- Hak pengelolaan

Yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang, mengenai gambaran umum status tanah adat yang tersebar hampir diseluruh kecamatan di Kabupaten Pinrang adalah sebagai berikut :

Tabel 6 Gambaran umum status tanah adat di kab.pinrang

Kecamatan	Luas tanah adat yang dimiliki
Batulappa	-
Cempa	161,5 ha
Duampanua	152,7 ha
Lanrisang	136,4 ha
Lembang	352,7 ha
Mattirobulu	194,2 ha
Mattirosompe	147,5 ha
Paleteang	143,6 ha
Patampanua	162,5 ha
Suppa	121,5 ha
Tiroang	274,9 ha
Sawitto	141,2 ha
Jumlah	1988,7 ha

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang, Tahun 2008

Tabel 7( tujuh) adalah data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang mengenai jumlah sertifikat yang telah terbit pada tahun 2007

Tabel 7 jumlah sertipikat Tanah Milik Adat yang telah diterbitkan 2007

Kecamatan	Jumlah sertipikat TMA yang telah terbit
Batulappa	0 Bidang
Cempa	329 Bidang
Duampanua	360 Bidang
Lanrisang	75 Bidang
Lembang	532 Bidang
Mattirobulu	315 Bidang
Mattirosompe	75 Bidang
Paleteang	165 Bidang
Patampanua	90 Bidang
Suppa	79 Bidang
Tiroang	73 Bidang
Sawitto	60 Bidang

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang, Tahun 2008

Luas tanah adat dikabupaten pinrang tahun 2007 adalah 1988,7 Ha untuk seluruh kabupaten pinrang yang terdiri dari 12 kecamatan, sedangkan jumlah sertipikat Tanah Adat yang dimohon pada tahun 2007 sebanyak 2160 bidang sedangkan yang telah terbit pada tahun 2007 atau sebanyak 2153 dan yang sementara diproses sebanyak 7 bidang. Luas tanah adat di kecamatan paleteang adalah 143,6 ha dan sertipikat yang dimohon sebanyak 165 bidang untuk 6(enam) kelurahan yaitu

kelurahan paccongng, lalabata, macinnae, temmassarange, benteng, dan benteng sawitto, jumlah sertipikat yang dimohon adalah 165 bidang untuk 6 kelurahan untuk lebih lanjutnya dapat kita lihat pada tabel 8

Kecamatan	Sertipikat yang dimohon
Paccongng	55 bidang
Lalabata	20 bidang
Macinnae	17 bidang
Temmassarange	35 bidang
Benteng	18 bidang
Benteng sawitto	20 bidang
Total	165 bidang

Sumber: Kantor BPN Kab.Pinrang tahun 2008

Kelurahan Paccongng memiliki jumlah yang paling banyak diantara kelurahan yang lainnya karena Paccongng merupakan pusat pemukiman. Berdasarkan wawancara singkat dengan responden mengapa rata-rata hanya tanah non pertanian yang mereka terbitkan sertifikatnya kerena mereka beranggapan bahwa kalau lahan pertanian (sawah), jarang ada masyarakat yang bisa menggeser pematang sawah mereka, akan tetapi kalau lahan Non pertanian berupa tempat tinggal banyak terjadi kasus dengan cara memindahkan pagar halaman rumah mereka seperti yang telah dialami oleh Hasan yang dulunya tanahnya berbentuk segi empat sekarang sudah tidak beraturan lagi bentuknya.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat yang meliputi karakteristik responden, pelayanan dalam pengurusan sertipikat, proses pendaftaran, biaya-biaya dalam proses pengurusan sertipikat dan factor-faktor yang menjadi pendukung dan penghambat dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, dimana akan diuraikan lebih lanjut secara rinci.

#### **4.1 Karakteristik Responden**

Pada bagian ini, yang akan dibahas adalah karakteristik para Responden sebagai salah satu unit analisis, yang bertujuan untuk mengetahui kecenderungan jawaban atau penilaian responden. Dalam analisis deskriptif fokus penelitian ini, terlebih dahulu disajikan hasil perhitungan dalam bentuk tabel, berdasarkan jawaban dari responden.

Berdasarkan hasil kuisioner, jenis kelamin responden seluruhnya atau 100% adalah laki-laki. Adapun status responden 100% telah menikah dan seluruhnya beragama islam, dimana penghasilan/pekerjaan seluruh responden atau 100% adalah petani (sawah), selanjutnya unit analisis yang akan dibahas oleh penulis salah satunya adalah Usia.

##### **4.1.1 Kelompok Usia**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkatan umur responden memiliki variasi yang berbeda-beda, yaitu antara usia 38 ( tiga puluh delapan) tahun sampai dengan 50

(lima puluh) tahun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel distribusi frekuensi berikut ini.

Tabel 9 Usia Responden

Usia responden	F	%
$\leq 39$	3	12
40-44	8	32
45-49	9	36
$\geq 50$	5	20
Total	25	100

Sumber: Hasil Pegolahan Kuisisioner Bulan Maret 2008

Berdasarkan pengelompokan Usia pada tabel 9 diatas maka responden yang berumur  $\geq 39$  Tahun berjumlah 3( tiga) Orang atau sama dengan 12% dari jumlah keseluruhan responden, responden yang berumur 40-44 tahun berjumlah 8( delapan) orang atau sama dengan 32%, sedangkan yang berumur  $\leq 45-50$  berjumlah 14( empat belas) orang atau sama dengan 56% dari jumlah responden. Jumlah responden menurut usia di kali usia responden dibagi dengan jumlah total responden sebanyak 25 Orang, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa rata-rata usia responden adalah 44 tahun.

$$\frac{\text{Jumlah responden menurut usia } X \text{ usia responden}}{\text{Total responden}}$$

## 4.2 Pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah.

### A. Pelayanan pemerintah

Pada bagian ini yang akan dibahas adalah Pelayanan Pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat yang merupakan bagian dari salah satu unit analisis. Adapun unit analisis yang akan dibahas meliputi luas tanah yang dimiliki, biaya-biaya yang harus dibayar dalam proses pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan, tanggapan responden mengenai sikap dan perilaku para petugas serta alasannya, perasaan pemohon pada saat pengurusan sertifikat serta alasan-alasannya, serta saran-saran pemohon untuk para petugas BPN.

#### 4.2.1 Luas tanah yang dimiliki

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan para responden dengan cara melalui pengisian kuisisioner maka dapat diketahui bahwa para responden memiliki luas tanah yang berbeda-beda, untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel 9.

Tabel 10 Luas tanah yang dimiliki oleh masing-masing responden

Luas tanah ( M <sup>2</sup> )	F	(%)
309 M <sup>2</sup>	3	12
360M <sup>2</sup>	3	12
362M <sup>2</sup>	1	4
376M <sup>2</sup>	1	4
380M <sup>2</sup>	1	4
400M <sup>2</sup>	4	16
409M <sup>2</sup>	1	4
449M <sup>2</sup>	1	4
450M <sup>2</sup>	1	4
460M <sup>2</sup>	2	8
470M <sup>2</sup>	1	4
480M <sup>2</sup>	1	4
498M <sup>2</sup>	2	8
499M <sup>2</sup>	1	4
500M <sup>2</sup>	2	8
Total	25	100

Sumber : Hasil Pengolahan Kuisisioner Bulan Maret 2008

#### 4.2.2 Biaya-biaya yang dikeluarkan/dibutuhkan pada saat pengurusan sertifikat

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat selaku pemohon mengenai biaya-biaya pada saat pengurusan sertipikat yang dituangkan dalam bentuk pengisian kuisisioner, maka jawaban dari sipemohon adalah sebagai berikut untuk lebih jelasnya akan dituangkan dalam bentuk tabel:

Tabel 11 Biaya pengurusan sertipikat (pendaftaran, pengukuran dan pemetaan) berdasarkan SK Gubernur SUL-SEL No.766/XI/Tahun 2005 dan SK KBPN RI.No SK 2-130.38-2007

Proses kegiatan/pengurusan	Biaya
Pendaftaran	Rp 637.000
Pengukuran dan pemetaan	Rp 809.000
Total	Rp1.446.000

Sumber : Hasil Pengolahan Kuisisioner Bulan Maret 2008

Tabel 11 telah menunjukkan bahwa total yang harus dibayar oleh setiap pemohon hanya Rp. 1.446.000 akan tetapi kenyataan yang ada dilapangan dan menurut pengakuan oleh masyarakat selaku pemohon dan merupakan responden penulis total yang mereka bayar adalah sebagai berikut dimana akan ditunjukkan pada tabel 12

Tabel 12 Riil yang dibayar oleh setiap pemohon

Riil yang dibayar	F	(%)
Rp 2.500.000	2	8
Rp 2.750.000	2	8
Rp 3.000.000	3	12
Rp 3.025.000	10	40
Rp 3.200.000	1	4
Rp 3.250.000	1	4
Rp 3.500.000	5	20
Rp 3.750.000	1	4
Total	25	100

Sumber : Hasil Pengolahan Kuisisioner Bulan Maret 2008

Tabel 12 telah menunjukkan bahwa Riil yang dibayar oleh setiap pemohon (responden penulis) terbagi atas 2 (dua) bagian  $\leq$  Rp 3.000.000 dan  $>$ Rp 3.000.000, akan tetapi apabila dikelompokkan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa rata-rata yang dibayar oleh responden adalah Rp 3.098.000, kalau kita amati maka kita dapat menarik kesimpulan bahwa mungkin saja para petugas/aparat BPN melakukan pungutan liar dilapangan karena antara SK( Surat Keputusan) tentang Biaya-biaya yang harus dibayar oleh sipemohon berbeda jauh dengan biaya yang telah

dikeluarkan oleh setiap pemohon. Akan tetapi berdasarkan hasil wawancara dengan Aan petugas pengukuran mengatakan bahwa biaya yang sebesar Rp1.446.000 itu hanya biaya dalam pendaftaran, pengukuran dan pemetaan saja belum termasuk biaya transportasi dan biaya makan pada saat turun dilapangan, jadi biaya yang dibayar oleh setiap pemohon yang jumlahnya lebih dari Rp 1.446.000 mungkin saja sudah termasuk semua biaya-biaya mulai dari biaya pendaftaran, pengukuran, pemetaan, transportasi, dan biaya makan. Kalau kita mengamati tabel 12 diatas kita dapat melihat bahwa ada 40(empat puluh) orang yang membayar Rp.3.025.000 karena mereka hampir bersamaan mengurus sertipikat dan diantara mereka ada yang menjalin hubungan keluarga akan tetapi kalau Rp.3.025.000 di kali dengan 40 orang mungkin saja para aparat mendapat keuntungan yang besar atau bisa saja justru mereka yang menjadi calo dalam kepengurusan sertipikat tersebut. Disisi lain kita juga bisa melihat pada tabel 12 bahwa ada 8(delapan) orang yang membayar Rp 2.500.000 merupakan perbedaan yang lumayan jauh dari Rp 3.025.000 dan ternyata ke 8(delapan )orang tersebut mempunyai keluarga yang bekerja di Kantor Badan Pertanahan tempat mereka mengurus sertipikat tersebut. Jadi sikap KKN disini masih amat sangat kental.

#### **4.2.3 Tanggapan responden mengenai sikap dan perilaku petugas BPN**

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat melalui pengisian kuisioner mengenai sikap dan perilaku petugas BPN tanggapan responden rata-rata sama. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel 13.

Tabel 13 Tanggapan responden terhadap petugas BPN

Tanggapan responden tentang sikap dan perilaku petugas BPN saat pengurusan sertipikat	F	(%)
Sangat ramah	-	-
Ramah	-	-
Kurang ramah	19	76
Tidak ramah	6	24
Total	25	100

Sumber : Hasil Pengolahan Kuisisioner Bulan Maret 2008

Berdasarkan tabel 13( dua belas) terlihat dengan jelas bahwa 76% tanggapan responden mengatakan bahwa sikap dan perilaku para petugas BPN pada saat pengurusan sertipikat kurang ramah terhadap mereka dan 24% mengatakan tidak ramah. Adapun alasan para responden memberi jawaban demikian karena pada saat mereka ke Kantor BPN untuk mengurus sertipikat mereka melihat sikap dan perilaku para petugas antara lain kelihatan tidak bersahabat, kurang peduli terhadap mereka, kurang menyapa mereka, kurang senyum, malas-malasan, lebih mengutamakan orang kaya dibanding orang miskin.

#### 4.2.4 Tanggapan pengurusan sertipikat

Tabel 14 Tanggapan responden dalam pengurusan sertipikat

Perasaan responden	F	(%)
Sangat mudah	-	-
Mudah	-	-
Berbelit-belit	22	88
Sangat berbelit-belit	3	12
Total	25	100

Sumber : Hasil Pengolahan Kuisioner Bulan Maret 2008

Tabel 14( tiga belas) menunjukkan perasaan responden pada saat mengurus sertipikat, dimana 88% responden mengatakan proses penerbitan sertipikat itu berbelit-belit dan 12% responden mengatakan proses pengurusan sertipikat itu sangat berbelit-belit, adapun alasan mengapa para responden mengatakan hal tersebut karena terkadang para pemohon disuruh menunggu dalam jangka waktu yang telah mereka tentukan, disuruh kesana kemari, disuruh lengkapi berkas ini itu, Foto Copy ini itu, terlalu banyak berkas yang diminta, belum lagi petugas banyak maunya.

#### 4.2.5 Saran-saran responden.

Setelah melihat bagaimana sikap dan perilaku para petugas terhadap para responden selaku pemohon pada saat pengurusan sertipikat dan bagaimana perasaan para pemohon pada saat mengurus sertipikat, maka ada beberapa saran dari pemohon yang ditujukan untuk para petugas agar pelayanan pemerintah dalam proses

yang ditujukan untuk para petugas agar pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan harapan masyarakat diantaranya yaitu masyarakat berharap supaya biaya sertipikat tidak mahal dan kalau bisa sertipikat gratis, diadakan penyuluhan secara merata di tiap kelurahan setiap minggunya, jangan bersikap KKN, pelayanan harus memuaskan, pengurusannya tidak berbelit-belit, proses penerbitan sertipikat jangan terlalu lama, lebih mengutamakan orang miskin, dan gunakanlah prinsip 3S ( Senyum, Salam, Sapa) ketika berhadapan dengan pemohon.

Di bawah ini ada beberapa contoh kasus yang terjadi dikecamatan paleteang. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa selama ini masih ada kesan bahwa untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah itu sulit, memakan waktu lama dan biayanya sangat mahal. Seperti yang telah diungkapkan oleh salah satu pemohon yang bernama La Maji dalam wawancara dia mengatakan bahwa untuk mengurus satu sertipikat saja sudah setengah mati, pada awalnya sebelum La maji datang ke kantor BPN La maji terlebih dahulu datang ke kantor lurah untuk meminta keterangan mengenai bagaimana cara mengurus sertipikat, tapi alangkah terkejutnya La Maji ketika pak lurah mengatakan “ serahkan saja uang sebesar Rp 750.000 dengan pembagian 250.000 untuk lurah, 100.000 untuk pak lingkungan, dan 400.000 untuk camat, ditanggung sertipikat anda akan selesai. Tapi La Maji merasa di peras jadi La Maji langsung ke BPN dan dari pihak BPNlah La Maji diberitahukan bahwa jangan pernah mengeluarkan uang sepeserpun sebelum ada perintah atau permintaan dari pihak BPN, Karena pihak BPN yang akan membentuk panitia, dan akan menentukan

berapa yang harus dibayar. Karena alasan itulah masyarakat merasa malas untuk mengurus sertipikat karena rata-rata masyarakat mengatakan bahwa dalam mengurus sertipikat dibutuhkan biaya dan pengurusannya sangat berbelit-belit. Selain La Maji informasi lain juga diperoleh dari Bahri yang mengatakan bahwa dalam mengurus sertipikat dibutuhkan kesabaran untuk menunggu karena sudah hampir setahun sertipikatnya belum juga selesai. Beda lagi dengan hasil wawancara dengan Baharuddin, dia rela membayar mahal agar sertipikatnya bisa selesai dalam waktu 3(tiga) bulan untuk itu Baharuddin membayar sebesar Rp3.025.000.

Mengenai masalah waktu yang dimaksud disini adalah lamanya pengurusan sertipikat berdasarkan hasil wawancara dengan Ros, Hasni, Annisa yaitu petugas yang berada diloket pelayanan mereka mengatakan bahwa, kami sebagai petugas/aparat yang langsung mengurus sertipikat tersebut tidak dapat mematok waktu/memberikan batas waktu apakah sertipikat anda bisa selesai dalam waktu 1 bulan, 2 bulan , 3 bulan karena sewaktu waktu bisa saja lebih dari waktu yang disebutkan tadi. Menurut pengalaman kerja kami rata rata sertipikat bisa selesai paling cepat 4 bulan, cepat /lambatnya sebuah sertipikat bisa terbit mulai dari pemasukan berkas, hingga terbitnya sertipikat, pada dasarnya tergantung dari sipemohon, karena apabila berkas tersebut kurang lengkap maka pemeriksaan berkas harus dipending dulu/dihentikan dulu sampai semua berkas telah terkumpul. Akan tetapi bila semua berkas yang diserahkan oleh sipemohon telah lengkap maka proses pemeriksaan berkas bisa dapat dilaksanakan sebelum panitia yang ditunjuk turun ke lokasi. Menurut Ros petugas yang berada diloket pelayanan untuk lebih jelasnya

sipemohon bisa melihat dipapan pengumuman yaitu mengenai batas waktu pelayanan maksimum tentang kegiatan kegiatan yang dilaksanakan sampai terbitnya sertipikat.

Selain keluhan yang berupa masalah waktu salah satu yang menjadi keluhan masyarakat dalam mengurus sertipikat adalah besarnya biaya pengurusan sertipikat. Menurut Hasni petugas pada Loker III yaitu loket pelayanan keuangan/pembayaran mengatakan, seperti halnya mengenai waktu atau lama pengurusan sertipikat hingga sertipikat tersebut bisa terbit, masalah uang/masalah pembayaran kami para petugas juga tidak bisa memberikan patokan biaya, berapa besar biaya yang telah dikeluarkan oleh sipemohon sampai sertipikat tersebut bisa terbit yang pastinya sebuah sertipikat bisa dihargai sebesar Rp 3.000.000 bahkan bisa lebih. Menurut Hasni “ jujur saja pada prinsipnya kalau sertipikat anda ingin cepat selesai otomatis anda harus membayar lebih”. Pada dasarnya hampir disemua kantor Pertanahan pasti mempunyai petugas yang tidak memiliki mental terpuji , dimana jumlah uang sogokan sebanding dengan sebuah sertipikat. Menurut Hasni biasanya apabila sipemohon baru pertama kali datang kekantor Pertanahan dan menanyakan kira kira berapa besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk mengurus sertipikat, maka petugas biasanya menyuruh sipemohon untuk melihat langsung kepapan pengumuman dimana dipapan tersebut telah tertera segala biaya biaya misalnya 1) Biaya pemeriksaan tanah, laporan konstataasi, dan penelitian untuk tanah pertanian maupun untuk tanah non pertanian 2) Biaya tarif pelayanan pengukuran, pemetaan dan pendaftaran tanah untuk lokasi pertanian maupun untuk lokasi non pertanian. Selain kesulitan diatas masih terdapat

pula kesulitan yang lain seperti kurang lengkapnya surat-surat tanah yang dimiliki oleh pemohon, kesengajaan dari oknum aparat yang mempunyai mentalitas tak terpuji karena karena siklus pertanahan belum berjalan sebagaimana mestinya, dan lain sebagainya. Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa masyarakat selaku pemohon, seperti halnya yang diungkapkan oleh Bahar yang mengatakan bahwa ketika dia baru sampai dipintu semua mata petugas kelihatan sinis, judes, sangat tidak mencerminkan seorang aparat/petugas yang tugasnya melayani masyarakat. Lain lagi yang diungkapkan oleh Solle para petugas tersebut sangat tidak mencerminkan layaknya seorang petugas dan sangat tidak memegang prinsip 3S ( Senyum, Salam, Sapa), justru terbalik kami selaku masyarakat/sipemohon terlalu banyak senyum, sudah ratusan kali mengucapkan salam, dan sudah ribuan kali menyapa tetapi para petugas yang berada di Loker bukannya membalas senyum, salam, dan sapa dari kami sebaliknya mereka bahkan pura pura tidak mendengar dan tidak melihat kami, nanti kami mengeluarkan suara dengan nada agak sedikit besar barulah petugas tersebut mau melayani kami, itupun dengan setengah hati dimana rasa tidak ikhlas itu terpancar dari raut wajah mereka yang tidak pernah menampakkan senyum sekalipun, justru memperlihatkan rasa malas. Menurut hasil wawancara dengan Suriadi yang telah melihat dan mempelajari sikap para petugas/aparat dan mengatakan kami akan segera dilayani dengan baik apabila kami memberikan uang yang biasa dikenal dengan istilah "Pembeli rokok". Secara obyektif harus diakui pula bahwa tatacara perolehan sertifikat hak atas tanah itu kini masih berbelit-belit dan sulit dipahami orang awam seperti yang diungkapkan oleh Sudirman melalui wawancara pada saat



dia hendak mendaftarkan tanahnya untuk bisa diterbitkan sertipikatnya dia melalui 4 Loker pelayanan dimana ada loket pelayanan informasi, loket pelayanan kegiatan administrasi, loket pelayanan keuangan /pembayaran, dan loket penyerahan hasil. Menurut Sudirman ketika dia memasukkan berkasnya terkadang ada yang kurang dimata petugas ketika sudah lengkap pemohon disuruh menunggu dalam waktu yang telah ditentukan oleh petugas. Pada saat kami datang untuk mengecek telah sampai dimana prosesnya, terkadang para petugas mengatakan” berkas anda ada yang hilang jadi kami harus mencarinya dulu, mungkin terselip diberkas pemohon lainnya, untuk itu kami harus menghentikan pemeriksaan berkas anda sampai kami menemukan berkas tersebut. Terkadang pihak BPN juga mengatakan “ berkas anda sudah masuk dibagian ini untuk itu ada berkas lain yang dibutuhkan lengkapi saja dulu berkasnya baru akan dilanjutkan prosesnya. Adapun alasan lain yang biasa jadi senjata andalan oleh petugas yaitu Pak inilah Pak itulah tidak ada ditempat sedangkan berkas tidak dapat diproses apabila paraf Pak ini/paraf pak itu tidak ada. Menurut Sudirman apabila kita ingin mengurus sertipikat kita harus bisa menjadi orang sabar karena prosesnya terkadang sangat berbelit belit dan kalau kita tidak memiliki jiwa yang sabar kita bisa mengamuk dikantor tersebut. Harus diakui bahwa masalah masalah diatas memang sering terjadi dan kenyataan itu sering menimbulkan rasa enggan terhadap masyarakat untuk mengurus sertipikat hak tanah tersebut bila tidak benar-benar mendesak dibutuhkan. Sering pula dirasakan bahwa jumlah biaya, tenaga dan waktu yang dikeluarkan untuk mengurus sertipikat hak atas tanah itu kadang kala tidak sebanding dengan manfaat langsung dari sertifikat hak tanah tersebut baginya.

Berdasarkan wawancara singkat dengan responden mengapa rata-rata hanya tanah non pertanian yang mereka terbitkan sertifikatnya karena mereka beranggapan bahwa kalau lahan pertanian (sawah), jarang ada masyarakat yang bisa menggeser pematang sawah mereka, akan tetapi kalau lahan Non pertanian berupa tempat tinggal banyak terjadi kasus dengan cara memindahkan pagar halaman rumah mereka seperti yang telah dialami oleh Hasan yang dulunya tanahnya berbentuk segi empat sekarang sudah tidak beraturan lagi bentuknya.

Selanjutnya yang akan penulis bahas adalah proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat. Berdasarkan hasil wawancara dengan Saleha, S.H Sekretaris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang mengatakan sebelum sertipikat diterbitkan maka terlebih dahulu pemohon harus mendaftarkan tanahnya yang biasa disebut dengan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali.

### **B. Pendaftaran tanah.**

Pendaftaran tanah adalah Kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan yang meliputi pengukuran, pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang- bidang tanah , pembukuan hak dan lain-lain. Dimana proses pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

#### **1. Pendaftaran tanah secara sistematis.**

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu

rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri.

## 2. Pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat, penulis akan membahas melalui proses pendaftaran tanah secara sporadik.

Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan perorangan atau massal dengan surat permohonan yang bentuknya sebagaimana yang diatur dalam dengan surat permohonan yang bentuknya sebagaimana yang diatur dalam *permen-Agra/Ka.BPN No.3/1997* yang meliputi permohonan untuk melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu yaitu untuk persiapan permohonan hak baru, untuk pemecahan/pemisahan/penggabungan bidang tanah, dan untuk pengembalian batas dalam rangka konsolidasi tanah, inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku, untuk hal-hal lain dengan persetujuan pemegang hak. Untuk mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana yang

dimaksud dalam ketentuan pasal 23 PP 24/1997. Untuk mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 24 PP 24/1997.

Selanjutnya yang akan penulis bahas adalah bagaimana pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat secara sporadik.

### 1) Loker 1 → Pelayanan informasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Annisa selaku petugas loket I mengatakan setiap permohonan yang diajukan harus disertakan dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas tanah bidang tanah yang bersangkutan. Untuk itu pemohon datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada loket I yaitu loket pelayanan informasi untuk menanyakan berkas-berkas apa sajakah yang harus diserahkan sebelum mendaftarkan tanah, kemudian petugas di loket I akan memberitahukan syarat-syarat apa sajakah yang harus dilengkapi oleh sipemohon. Proses selanjutnya apabila berkas sipemohon telah lengkap maka pemohon menyerahkan berkas-berkas tersebut yang diminta untuk proses pendaftaran tanah. Adapun berkas-berkas yang dimaksud adalah:

1. Surat permohonan dan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan
2. Identitas diri dari para pemilik tanah atau pemohon dan atau kuasanya ( untuk perseorangan : fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku)
3. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan.
4. Bukti lainnya. Apabila tidak ada surat bukti kepemilikan : surat pernyataan penguasaan fisik lebih dari 20 tahun secara terus-menerus dan surat

keterangan kepala desa atau lurah disaksikan dua orang tetua adat atau penduduk setempat.

5. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
6. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan.
7. Fotocopy SK Izin lokasi dan sket lokasi (apabila pemohon adalah badan hukum)

Persyaratan tanda batas, bentuk dan ukuran luas di bawah 10 ha

- a. Pipa besi, panjang 100 cm dan bergaris tengah 5 cm
- b. Pipa paralon diisi beton, panjang 100 cm dan bergaris tengah 5 cm
- c. Kayu besi, bengkirai, jati, atau kayu lainnya yang kuat, panjang 100 cm dan bergaris tengah 7,5 cm.
- d. Tugu dari batu bata atau batako dilapisi semen 0.20 m x 0.20 m tinggi 0.40 m.
- e. Tugu dari beton, batu kali atau granit 0.10 m<sup>2</sup> tinggi 0.5 m
- f. Tembok-tembok atau pagar besi/beton/kayu.

## 2) Loket II → Pelayanan Administrasi/ kegiatan teknis

Setelah berkas pendaftaran lengkap kemudian diserahkan ke Loket II yaitu Loket Pelayanan Administrasi atau kegiatan teknis.

Menurut informasi yang diperoleh melalui wawancara dengan ibu Ros kegiatan selanjutnya berkas yang telah dimasukkan ke Loket II akan diproses, apabila syarat-syarat tersebut dianggap belum lengkap maka akan dikembalikan ke pemohon untuk dilengkapi apabila sipemohon pada saat itu tidak berada ditempat

maka petugas akan menghubungi sipemohon melalui telepon, atau langsung ke rumah sipemohon. Apabila telah dianggap lengkap maka petugas Loker II akan menyusun panitia yang akan melakukan pengecekan lokasi . Apabila lokasi tersebut betul-betul milik sipemohon maka akan diterbitkan surat tugas pengukuran.

### **C. Kegiatan selanjutnya adalah pengukuran yang meliputi :**

#### **Pengukuran dan pemetaan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aan Munandar dan Dolo petugas dari tim survey, pengukuran, dan pemetaan mengatakan untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran yaitu petugas pengukuran mempersiapkan berkas seperti surat tugas, gambar ukur ( tempat untuk mencatat hasil pengukuran) ketika petugas sampai dilapangan maka diadakan pengecekan lokasi apabila lokasi tersebut dalam keadaan sengketa maka tidak diadakan pengukuran sampai diperoleh jalan damai, pada saat diadakan pengukuran pihak yang berbatasan dengan lokasi yang akan diukur diharapkan hadir pada saat pengukuran berlangsung dan menandatangani batas-batas lokasi, pada saat pengukuran telah selesai hasil pembacaan pengukuran yang berupa data dipindahkan kedalam komputer dan dibuat dalam suatu program yang bernama Autocad untuk digambar, setelah gambar selesai kemudian diparaf oleh kasubsi survey, pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah setelah diparaf kemudian ditandatangani oleh kasi survey, pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah. Apabila kegiatan pengukuran telah selesai

maka selanjutnya adalah pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur.

### **Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran**

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

### **Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rahim, Anda, Muis yaitu petugas Survey, pengukuran dan pemetaan mengatakan bahwa bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan dengan maksud untuk memperoleh data fisik yang diperlukan pendaftaran tanah. Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, maka Kepala Kantor

Pertanahan melakukan penetapan batas bidang tanah yang sudah dimiliki dengan suatu hak ( yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur /gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya).

Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai dengan ketentuan tersebut di atas atau atas penunjukan instansi yang berwenang. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Persetujuan penetapan batas dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh para pihak yang memberikan persetujuan.

Menurut H.M.Jufri Chalik,S.H,M.H mengatakan jika dalam penetapan batas bidang-bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Jika pada waktu yang telah ditentukan, pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Berdasarkan keadaan-keadaan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah

secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara, termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidak hadirannya pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Disebabkan pengukurannya bersifat sementara, maka dalam gambar ukur hasil pengukuran sementara tersebut dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut merupakan batas-batas sementara yang dapat diubah setelah adanya kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksud atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

### 3) **Loket III → Pelayanan Administrasi keuangan/ pembayaran**

Apabila kegiatan pengukuran telah selesai maka sipemohon dapat menyelesaikan biaya pengukuran yang terdapat di Loket III yaitu pelayanan administrasi keuangan/pembayaran, demikian yang diungkapkan oleh Ros. Menurut Rahman petugas sub bagian Hak-hak atas tanah mengatakan jika masalah pembayaran telah selesai kegiatan berikutnya adalah pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.

a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

- Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik
  - Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang
  - Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
  - Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
  - Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan
- b. Pembuktian hak lama
- Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
  - Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
  2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 PP 24/1997 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya.
- Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 24 PP 24/1997 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
  - Hasil penelitian alat-alat bukti dituangkan dalam suatu daftar isian.

#### **D. Penegasan konversi dan pengakuan hak**

Kegiatan selanjutnya adalah penegasan konversi dan pengakuan hak. Tapi menurut Ismail sebagai Kepala seksi Hak-hak atas tanah beserta Iwan sebagai anggota mengatakan sebelum kegiatan tersebut dilakukan pemohon terlebih dahulu melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan oleh pihak BPN untuk dapat melakukan kegiatan tersebut. Adapun berkas-berkas yang dibutuhkan dan harus dilampirkan oleh pemohon yaitu :

1. Surat permohonan
2. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya ( fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku)
3. Surat kuasa jika permohonannya dikuasakan

4. Bukti perolehan kepemilikan tanah disertai :

Pernyataan pemohon bahwa telah menguasai secara fisik selama 20 tahun terus menerus, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/ Lurah, keterangan Kepala Desa/Lurah dengan saksi 2 orang tetua adat/ penduduk setempat yang membenarkan penguasaan tanah tersebut.

5. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan

Apabila berkas yang diserahkan oleh sipemohon dianggap belum lengkap maka petugas akan memberitahukan kepada pemohon untuk segera melengkapi berkas tersebut, akan tetapi apabila bekas tersebut dianggap telah lengkap maka dilanjutkan ke kegiatan yang berupa penegasan konversi dan pengakuan hak. Berdasarkan Berita Acara pengesahan data fisik dan data yuridis dilaksanakan kegiatan:

- a. Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan tanahnya dikuasai oleh sipemohon atau oleh orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu.
- b. Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan memberikan catatan

tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

#### **E. Pemohonan pendaftaran SK pemberian hak.**

Kegiatan selanjutnya adalah permohonan pendaftaran SK pemberian hak, akan tetapi sebelum kegiatan tersebut dilakukan pemohon terlebih dahulu harus kembali melampirkan berkas-berkas yang diminta oleh petugas untuk kegiatan tersebut. Adapun berkas-berkasnya atau persyaratan yang harus dipenuhi yaitu :

1. Surat permohonan
2. Identitas pemohon dan atau kuasanya, jika perorangan fotocopy KTP
3. Surat kuasa jika dikuasakan
4. Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah

Jika semua berkas mulai dari awal pendaftaran dianggap lengkap maka dibuatlah susunan Panitia yang disebut dengan Panitia Pemeriksa Tanah "A"(PPTA). Adapun susunan PPTA yaitu sebagai berikut.

1. Kepala Seksi Hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah sebagai ketua dan anggota
2. Kepala Seksi Survey, pengukuran, dan pemetaan sebagai wakil dan anggota
3. Kepala Seksi pengaturan dan penataan pertanahan sebagai sekretaris dan anggota
4. Lurah

5. Kepala Sub Seksi penetapan Hak-hak atas tanah sebagai anggota

Tim ini bertugas untuk meneliti atau memeriksa semua data-data fisik dan data yuridis atas tanah yang didaftar. Hasil pemeriksaan tuangkan dalam suatu berita acara yang disebut risalah Panitia "A" yang berisi

**RISALAH PANITIA**

1. Status tanah
2. a. Riwayat tanah
  - b. Keadaan tanah
3. Kesimpulan dari PPAT

Yang kemudian di lanjutkan ke Notulen Rapat Panitia Pemeriksa Tanah "A". Apabila kegiatan diatas telah selesai dan dianggap telah memenuhi syarat untuk diterbitkan maka kesimpulan Panitia "A" bahwa tanah tersebut telah memenuhi syarat untuk diberikan Haknya, selanjutnya setelah pelaksanaan penelitian selesai kemudian berkas data fisik ( Surat Ukur) dan data Yuridis dikumpulkan dalam 1 (satu) berkas dengan Risalah Panitia "A" untuk diproses penerbitan surat keputusan pemberian haknya yang diproses dalam pembukuan hak .

Hak atas tanah , hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak mlik atas satuan rumah susun didaftar dengan hak milik satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah tersebut tercantum data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila ada surat ukurnya maka dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Bukti bahwa hak beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut PP pendaftaran tanah adalah dengan dilakukannya pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Johamran Kepala seksi sengketa, konflik dan perkara petanahan mengatakan atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah yang:

- a) Data fisik data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan pasal 29 ayat (1) PP 24/1997
- b) Data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap, catatan ini dihapus apabila : telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan atau telah lewat 5 ( lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang dibukukan
- c) Data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan

dalam waktu 90 hari dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Catatan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa, atau diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau setelah dalam waktu 90 hari sejak disampaikannya pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan

- d) Data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status Quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan, catatan dihapus apabila telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa, atau diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e) Data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan serta ada perintah untuk status Quo antara putusan penyitaan dari pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status Quo tersebut. Penyelesaian pengisian buku tanah dan

penghapusan catatan adanya sita atau perintah status Quo dilakukan apabila : setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketaan , atau diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status Quo dari pengadilan. Demikianlah yang dikemukakan oleh Pak.Johamran.

#### **F. Penyerahan hasil kegiatan**

Penyerahan hasil kegiatan yang dimaksud disini adalah penerbitan sertipikat, dimana yang mengurus penyerahan hasil kegiatan tersebut adalah petugas diloket IV.

#### **4) Loket IV → Pelayanan/penyerahan hasil**

Apabila proses pembukuan telah selesai maka kegiatan selanjutnya adalah proses Penerbitan Sertipikat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan-catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau

badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridisnya yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Apabila sertipikat telah siap diberikan kepada sipemohon maka sebelum sertipikat tersebut diserahkan sipemohon terlebih dahulu menyelesaikan segala biaya-biaya di Loker III yaitu pelayanan administrasi keuangan/pembayaran. Menurut Hasni yaitu petugas pada loket IV apabila sipemohon telah menyelesaikan segala biaya-biaya di Loker III maka sipemohon dapat ke loket IV yaitu Loker pelayanan/ peyerahan hasil (Penerbitan sertipikat Hak Milik atas Tanah) untuk mengambil sertipikatnya

Dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan maka secara yuridis formal mempunyai kedudukan dan kepastian hukum, sehingga dapat dilakukan perbuatan-perbuatan hukum secara mudah dan tanpa menimbulkan keraguan terhadap status tanah yang dimaksud tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Saleha, S.H yang mengatakan dari uraian yang begitu panjang diatas, secara singkat pendaftaran atas tanah untuk pertama kali dapat dilihat dalam penjelasan yang singkat dibawah ini.

**Pejabat /petugas**

1. Petugas Locket, kegiatannya
  - Menerima dan meregister permohonan hak di agenda tata usaha
  - Membuat Surat Perintah Stor (SPS) dan menerima pembayaran
  - Memberi tanda terima berkas permohonan hak yang lengkap ( di 405)
  - Menyampaikan berkas permohonan hak ke Kasubsi Penetapan hak tanah
2. Kasubsi Penetapan Hak atas Tanah
  - Mempelajari dokumen
  - Melaksanakan koordinasi dengan kasi survei, pengukuran, dan pemetaan untuk merencanakan kegiatan pemeriksaan tanah "A" ke lapangan bersama petugas ukur
  - membuat disposisi petugas pelaksana/staf pengelola
3. Petugas pelaksana / staf pengelola, kegiatannya:
  - Menggandakan berkas permohonan
  - Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
  - Menyerahkan berkas kepada Panitia "A" untuk meneliti dan mengecek kelengkapan berkas meliputi data fisik dan data yuridis
  - Membuat konsep surat penolakan kepada pemohon
  - Membuat konsep SK
  - Membuat surat pengantar usulan ke BPN kanwil provinsi Sul-Sel ( jika dibutuhkan)

4. Kasubsi penetapan hak atas tanah
  - Paraf Konsep surat
  - Paraf Konsep SK
  - Paraf surat pengantar ke BPN kanwil provinsi Sul-Sel
5. Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah
  - Paraf konsep surat
  - Paraf konsep surat penolakan
  - Paraf konsep SK
  - Paraf konsep usul/pengantar ke BPN kanwil provinsi Sul-Sel
6. Kepala Kantor Pertanahan
  - Tanda tangan surat permintaan kelengkapan / penolakan
  - Tanda tangan SK pemberian Hak
  - Tanda tangan surat pengantar ke BPN Kanwil provinsi Sul-sel
7. Kepala urusan umum dan kepegawaian
  - Memberi tanggal dan nomor surat
  - Memberi tanggal dan nomor SK pemberian hak

Pada dasarnya semua bentuk pelayanan dalam proses penerbitan sertipikat sama karena berpatokan pada Peraturan-peraturan dan Undang-undang pertanahan, serta apa yang disebut SPOP (Standar Prosedur Operasional dan Pelayanan Pertanahan) yang membedakan hanyalah dari segi perorangan/aparatnya, akan tetapi apabila berbicara masalah transparansi pihak BPN dalam hal mengenai masalah data fisik selalu bersifat transparan, apalagi

dibagian yang paling penting dalam proses penerbitan sertipikat yaitu pada saat dilakukan pengukuran untuk itu semua pihak pihak yang berbatasan dengan tanah yang dimohon harus datang memberikan kesaksian. Selain itu pihak BPN juga masih memegang azas dalam pendaftaran tanah yaitu Azas aman dan terbuka, aman bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat, dan terbuka maksudnya adalah bahwa pihak BPN selalu memberikan data data yang sesuai dengan yang ada dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data setiap saat. Menurut informasi yang diperoleh dari seorang masyarakat selaku pemohon bahwa pihak BPN masih transparan mengenai data data yang berhubungan dengan keadaan yang ada dilapangan dan bagaimana proses terbitnya sertipikat, tetapi kalau mengenai soal biaya biaya kami tidak tahu pastinya karena terkadang ada biaya biaya tambahan dan pihak BPN sangat sensitif dengan masalah biaya.

Sampai sekarang masih ada kendala yang dihadapi oleh pihak BPN dan perlu diperhatikan yaitu masalah sosialisasi tentang Proses Penerbitan Sertipikat. Salah satu pihak yang sangat berperan penting dalam proses penerbitan sertipikat adalah pihak BPN itu sendiri. Mengapa pihak BPN sangat berperan penting karena mereka harus mensosialisasikan sebenarnya sertipikat itu apa, seberapa penting, dan bagaimana proses penerbitan sertipikat itu sendiri.

Salah satu kegiatan penting yang secara langsung ikut menentukan keberhasilan tugas dari aparat/pihak BPN adalah penyuluhan pertanahan khususnya peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan sertipikat, penyuluhan hukum pertanahan ini sangat penting mengingat bahwa perkembangan dalam kehidupan menunjukkan adanya dugaan kuat bahwa pemahaman hukum dan kesadaran hukum pertanahan oleh warga masyarakat tidak berkembang sebagaimana mestinya. Menurut hasil wawancara dengan Udin mengatakan bagaimana masyarakat yang lain tertarik dan mau mengurus sertipikat kalau mereka sendiri tidak tahu atau dengan kata lain mereka masih awam dengan masalah pertanahan, untuk itu kami sangat mengharapkan pihak BPN untuk mensosialisasikan melalui penyuluhan tentang apa itu sertipikat, fungsinya, dan bagaimana proses penerbitannya, barangkali yang dahulunya kami tidak pernah mendengar penyuluhan tentang Pertanahan kalau perlu tiap bulan diadakan.

Menurut hasil wawancara dengan Oktovien Kasi pemberdayaan masyarakat dan Johamran Kasi zengketa pertanahan mengatakan bahwa menyelenggarakan penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat luas yang bercorak ragam tingkat pemahamannya bukan hal yang mudah dan ringan, pola dan metode penyuluhan haruslah sesuai dengan tingkat pemahaman dan penangkapan masing masing. Pola metode penyuluhan hukum pertanahan yang sedang kami laksanakan saat sekarang ini masih melaksanakan penyuluhan secara langsung dengan warga.

### Batas waktu pelayanan maksimum

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang mengenai batas waktu pelayanan maksimum pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

Tabel 15 Batas waktu pelayanan Pendaftaran tanah

NO	URAIAN PELAYANAN	BATAS WAKTU	KET
A.	BIDANG PENGUKURAN DAN PEND. TANAH		Batas waktu tersebut dihitung sejak tanggal di 404 A kecuali diperlukan
1.	Pengukuran dan pemetaan	25 hari kerja	
2.	Pend. Tanah, pengakuan hak dan penegasan hak.	120 hari kerja	
3.	Pemecahan sertifikat	35 hari kerja	
4.	Pemisahan sertifikat	35 hari kerja	
5.	Penggabungkan sertifikat	35 hari kerja	
6.	Pengembalian batas	30 hari kerja	
7.	Peralihan hak	20 hari kerja	
8.	Hak tanggungan	7 hari kerja	
B.	BIDANG HAK-HAK ATAS TANAH		Batas waktu tersebut dihitung sejak tgl di 404 A kecuali diperlukan tambahan dan tidak dalam sengketa
1.	Penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah	38 hari kerja	
2.	Pemberian perpanjangan / peningkatan hak atas tanah.	21 hari kerja	
C.	BIDANG PENGATURAN PENGUASAAN TANAH		Batas waktu tersebut dihitung sejak tgl di 404 A kecuali diperlukan tambahan dan tidak dalam sengketa
1.	Penertiban surat keputusan pemberian hak atas tanah	30 hari kerja	
2.	Aspek pengaturan penguasaan tanah	16 hari kerja	
D.	BIDANG PENATAGUNAAN TANAH		Batas waktu tersebut dihitung sejak tgl di 404 A kecuali diperlukan tambahan dan tidak dalam sengketa
1.	Izin lokasi	125 hari kerja	
2.	Informasi peta tata guna tanah	5 hari kerja	
3.	Aspek penatagunaan tanah	5 hari kerja	

Sumber : SK(Surat Keputusan) KBPN No.1 Tahun 2007

**Biaya pemeriksaan tanah, laporan konstataasi dan penelitian untuk tanah pertanian dan non pertanian**

Dibawah ini adalah data mengenai biaya-biaya dalam proses pendaftaran tanah yang meliputi pemeriksaan tanah, laporan konstataasi dan penelitian tanah, baik untuk tanah pertanian maupun untuk tanah non pertanian. Data ini diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang

Tabel 16 Biaya dalam Proses Pendaftaran Tanah

No	Jenis Kegiatan	Pertanian			Non Pertanian		
		Luas (ha) 0-2	Luas (ha) >2-5	Luas (ha) > 5	Luas (ha) 0-600	Luas (ha) >600-5000	Luas (ha) > 5000
1)	Pemeriksaan Tanah						
a.	Perkotaan	306.000	459.000	918.000	306.000	459.000	918.000
b.	Pedesaan	153.000	229.500	459.000	153.000	229.500	153.000
c.	Sistematik Massal	61.200	91.800	183.600	61.200	91.800	183.600
2)	Tim Peneliti Tanah						
a.	Perkotaan	306.000	459.000	918.000	306.000	459.000	918.000
b.	Pedesaan	153.000	229.500	459.000	153.000	229.000	153.000
c.	Sistematik Massal	62.200	91.800	183.600	61.200	91.000	183.600

Sumber : SK ( Surat Keputusan) Gubernur SUL-SEL No.766/XI/Tahun 2005  
Tanggal 14 November

**Penetapan satuan biaya tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang**

Tabel 17 Tarif lokasi non pertanaian

Luas Garadasi (m <sup>2</sup> )	Tarif Pelayanan dan Pemetaan Bid. Tanah		
	Sporadik	Sistematik	Pengembalian Batas Peta Situasi Lengkap
1	2	3	4
001-500	171.500	132.550	265.100
501-550	182.600	141.100	282.200
551-600	193.400	149.450	298.900
601-650	204.000	157.650	315.300
651-700	214.400	165.720	331.440
701-750	224.600	173.600	347.200
751-800	234.700	181.350	362.700
801-850	244.600	189.050	378.100
851-900	254.300	196.600	393.200
901-950	264.100	204.050	408.100
951-1000	273.600	211.450	422.900
1001-1100	292.400	225.950	451.900
1001-1200	310.850	240.200	480.400
1201-1300	328.950	254.150	508.300
1301-1400	346.750	267.950	535.900
1401-1500	364.300	281.500	563.000
1501-1600	381.650	294.900	589.800
1601-1700	398.750	308.150	616.300
1701-1800	415.700	321.100	642.400
1801-1900	432.450	334.200	668.400
1901-2000	449.050	334.700	694.000

Sumber :SK (Surat Keputusan) KBPN RI.No SK 2-130.38-2007

Berikut ini adalah tarif pelayanan pengukuran, pemetaan dan pendaftaran tanah untuk lokasi pertanian

Tabel 18 Tarif Lokasi pertanian

Luas Garadasi (m <sup>2</sup> )	Tarif Pelayanan dan Pemetaan Bid. Tanah		
	Sporadik	Sistematik	Pengembalian Batas Peta Situasi Lengkap
1	2	3	4
0000-5000	226.000	169.500	339.000
5001-10000	347.000	297.500	595.000
10001-15000	558.000	418.500	837.000
15001-20000	716.000	539.500	1.073.000
20001-25000	870.000	625.000	1.304.000
25001-30000	1.022.000	766.000	1.532.000
30001-35000	1.172.000	879.000	1.758.000
35001-40000	1.321.000	990.500	1.981.000
40001-45000	1.469.000	1.102.000	2.204.000
45001-50000	1.616.000	1.212.000	2.424.000
50001-55000	1.763.000	1.322.000	2.644.000
55001-60000	1.909.000	1.431.500	2.863.000
60001-65000	2.054.000	1.540.000	3.081.000
65001-70000	2.199.000	1.649.000	3.298.000
70001-75000	2.343.000	1.757.500	3.515.000
75001-80000	2.487.000	1.865.000	3.730.000
80001-85000	2.631.000	1.973.000	3.946.000
85001-90000	2.774.000	2.080.500	4.161.000
90001-95000	2.917.000	2.187.500	4.375.000
95001-100000	3.059.000	2.294.500	4.589.000

Sumber : SK (Surat Keputusan) KBPN.RI No. SK 2-130.38-2007

### **4.3 Faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Adat**

Dalam hal pengurusan Sertipikat sebagai salah satu bukti hak pada Kantor Pertanahan bukanlah salah satu hal yang mudah baik bagi para pemohon ataupun dalam proses pelaksanaan penerbitan sertipikat itu sendiri. Berdasarkan selama Penelitian selama sebulan selain mempunyai faktor pendukung juga mempunyai faktor penghambat dalam proses pelaksanaan penerbitan sertipikat

#### **Beberapa Faktor pendukung dalam proses penerbitan sertipikat**

- a. Kesadaran oleh pemilik tanah akan pentingnya legitimasi hukum terhadap hak atas kepemilikan tanah.
- b. Usaha pemerintah dalam bentuk Sosialisasi/penyuluhan kepada masyarakat akan arti pentingnya memiliki sertipikat sebagai bukti atas kepemilikan tanah, meskipun sosialisasi tersebut belum sepenuhnya berjalan dengan lancar.
- c. Adanya Program pemerintah untuk memudahkan dalam proses pengurusan sertifikat yang disebut dengan PRONA.

#### **Beberapa faktor penghambat dalam proses penerbitan sertipikat**

##### **a. Faktor teknis Agraria**

Faktor yang bersifat teknis Agraria yang menyebabkan pelaksanaan penerbitan sertipikat belum dapat diselesaikan secara mantap dan tuntas disebabkan karena kurangnya atau terbatasnya Sumber Daya Manusia dan tenaga pelaksana survey, pengukuran dan Pendaftaran tanah, termasuk tenaga ahli dibidang pemetaan serta terbatasnya sarana dan prasarana yang dimiliki kantor Pertanahan seperti sarana peta

kurang lengkap, terbatasnya peralatan teknis yang diperlukan jika dibandingkan dengan pekerjaan yang ada.

b. Faktor Non Teknis

1. Masyarakat biasanya beranggapan dalam pembuatan sertipikat itu sulit dan harus membayar mahal.
2. Banyaknya calo-calo baik dari pihak BPN sendiri maupun dari masyarakat luar, sehingga masyarakat malas untuk mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan dan mereka lebih sering senang melalui calo walaupun harus membayar mahal asalkan sertipikat mereka cepat terbit.
3. Kurangnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang arti penting dari sertipikat itu sendiri. Kurangnya penyuluhan terhadap masyarakat awam yang kurang mengetahui proses dan fungsi sertipikat.
4. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, proses penerbitan sertipikat meliputi pendaftaran dan pengukuran, dimana biasanya diproses pengukuran inilah selain memerlukan biaya juga sering memakan waktu yang relatif lama.

Demikianlah beberapa faktor pendukung dan faktor penghambat dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat.

## BAB V

### PENUTUP

Dalam Bab bab sebelumnya telah diuraikan berbagai hal yang berkaitan dengan Pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah Adat. Semuanya diperoleh berdasarkan pada hasil penelusuran lewat buku buku yang berkaitan dengan materi dan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis. Oleh karena itu sampailah pada pembahasan terakhir yang menampilkan kesimpulan dan saran

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian tentang pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat maka penulis mencoba menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelayanan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang dalam pelaksanaannya belum dapat dikatakan berhasil itu dikarenakan :
  - a. Sikap dan perilaku para petugas BPN yang dianggap kurang ramah terhadap para pemohon yang datang ke Kantor BPN
  - b. Pemerintah yang dimaksud disini adalah pihak BPN yang kurang memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang arti pentingnya memiliki sertipikat.
  - c. Masih banyaknya pungutan-pungutan liar diluar dari pada ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.

2. Dalam Proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat di Kabupaten Pinrang masih memiliki hambatan terutama biaya pendaftaran serta sarana dan prasarana yang tersedia kurang memadai juga tenaga pelaksana yang masih kurang, tetapi berkat kepedulian petugas BPN di Kabupaten Pinrang yang telah mulai memberikan penyuluhan dimasyarakat serta adanya penambahan sarana dan prasarana yang ditunjang dengan tenaga pelaksana yang khusus menekuni bidang tersebut seperti halnya mahasiswa yang berasal dari Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) khususnya D1 pengukuran dan pemetaan. Sehingga hambatan-hambatan tersebut dapat sedikit diatasi.

## 5.2 Saran

Untuk dapat menciptakan Catur Tertib pertanahan yang lebih akurat, maka penulis akan mengemukakan beberapa pertimbangan dan saran-saran antara lain :

1. Seyogyanya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional lebih mengintensifkan pembinaan dan penyuluhan-penyuluhan hukum pertanahan secara terpadu dan terarah kepada masyarakat melalui media elektronik seperti Televisi maupun radio-radio, serta melalui surat kabar sehingga masyarakat yang berada didesa bisa mendapatkan informasi tentang pertanahan walaupun tidak langsung berhadapan dengan pihak BPN.
2. Perlu peningkatan Sumber Daya Manusia aparat pelaksanaan, maupun masyarakat itu sendiri.
3. Mengupayakan peningkatan kerja sama dan koordinasi yang baik antara

aparatus pelaksana, lurah, camat, PPAT, dan aparatus pelaksana dari kantor pertanahan maupun dengan sipemohon itu sendiri.

4. Mengupayakan penambahan peralatan-peralatan teknis yang belum ada atau masih kurang, guna lebih mengaktifkan dan mengintensifkan pelaksanaan program kerja yang direncanakan.
5. Pemerintah hendaknya lebih tegas lagi dalam hal ini pemerintah harus memberikan sanksi kepada pihak-pihak yang telah melakukan pungutan liar dengan kedok pembayaran ini itu yang belum terdaftar dalam Peraturan Pemerintah ataupun Undang-undang. Sanksi yang diberikan bisa berupa mutasi kalau perlu pemecatan langsung secara tidak terhormat karena dengan begitu bisa saja pihak-pihak yang sering melakukan pungutan liar bisa merasa malu dan terdorong untuk tidak melakukan tindakan yang bisa merugikan orang lain dan tidak mencoreng nama BPN pada khususnya.

Demikianlah sedikit saran dari penulis untuk para aparat yang berhubungan langsung dalam Pelayanan Pemerintah dalam Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Adat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Badan Pertanahan Pusat, 2004, Standar Prosedur Operasi Peraturan dan Pelayanan Pertanahan, Badan Pertanahan Pusat, Jakarta.
- Chomzah, A.A., 2004, Hukum Agraria, Prestasi Pustakaraya, Jakarta.
- Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, 1977, Perkembangan Pendaftaran Tanah/Kadaster di Indonesia.
- Dirman, 1952, Perundang-undangan Agraria di seluruh Indonesia, J.B. Wolterres, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2000, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta.
- Herman Hermin, 2004, Cara memperoleh sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemerintah Daerah, Mandar Maju, Bandung.
- Khodiah, M., 1984, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung.
- Parangin, Effendi, 1996. Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sangsun, F.SP, 2007, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visimedia, Jakarta.
- Soejono, 1998, Prosedur Pndaftaran Tanah, Jakarta Rineke Cipta, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan, 2002, Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia, Arkola Surabaya, Jakarta.
- Sudargo, 1993, Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, PT.Citra Aditya, Bandung.
- Sujiti, 1987, Persertifikatan Tanah Secara Massal, Liberty, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W, 2005, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta.
- Wantjik, 1997, Hak Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.